

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Analýza procesu přidělování obecních bytů v podmínkách vybraného města

Analysis of the Proces of Municipal Flats Allocation in Conditions of Selected Town

Student: Monika Skalníková

Vedoucí bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Šumperk 2018

Zadání bakalářské práce

Student: **Monika Skalníková**

Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor: 6202R055 Veřejná ekonomika a správa

Téma: **Analýza procesu přidělování obecních bytů v podmínkách vybraného města**
Analysis of the Process of Municipal Flats Allocation in Conditions of Selected Town

Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Bytová politika státu a obcí
 3. Hospodaření s bytovým fondem města Šumperk
 4. Interpretace výsledků a zhodnocení
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

LUX, Martin a kol. *Moderní nástroje sociálního bydlení pro mladé rodiny jako nepřímá podpora růstu porodnosti*. Praha: Sociologický ústav AVČR, v. v. i, 2010. 51 s. ISBN 978-80-7330-177-4.

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: SLON, 2011. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.

POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 24.11.2017

Datum odevzdání: 11.05.2018



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal
děkan fakulty

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Analýza procesu přidělování obecních bytů v podmínkách vybraného města“ vypracovala samostatně a s použitím uvedené literatury a pramenů.

V Šumperku dne 11. května 2018



.....
Monika Skalníková

Obsah

1	Úvod.....	6
2	Bytová politika státu a obcí.....	8
2.1	Ministerstvo pro místní rozvoj	8
2.1.1	Organizační struktura.....	8
2.2	Státní fond rozvoje bydlení.....	9
2.2.1	Organizační struktura.....	9
2.3	Historie bytové politiky v České republice	9
2.3.1	Období před 2. světovou válkou	10
2.3.2	Období 2. světové války	10
2.3.3	Období po 2. světové válce.....	10
2.4	Ideální role státu v oblasti bydlení.....	11
2.5	Cíle bytové politiky státu.....	12
2.6	Nástroje bytové politiky státu.....	12
2.6.1	Program na podporu stavebního spoření	13
2.6.2	Program na podporu hypotečních úvěrů	13
2.6.3	Program na podporu oprav bytových domů postavených z panelů	14
2.6.4	Program na podporu obnovy panelových sídlišť	14
2.6.5	Program na podporu oprav bytového fondu	14
2.6.6	Program na podporu budování nájemních domů	14
2.6.7	Program na podporu obnovy bydlení po živelné pohromě.....	15
2.7	Koncepce bydlení ČR do roku 2020.....	15
2.7.1	Cíle státu stanovené v koncepci.....	15
2.7.2	Stav bytového fondu a jeho využití	15
2.7.3	Vývoj podpory bydlení v letech 2011–2015.....	16
2.8	Nedostupné bydlení, jako nepřímý zdroj nízké porodnosti	17
2.9	Bytová politika z pohledu obcí	18
2.9.1	Prodej obecního majetku	19
2.9.2	Pronájem obecního majetku.....	20
2.9.3	Obecní podpora v oblasti sociálního bydlení.....	20
2.10	Efektivita X Efektivnost nástrojů bytové politiky. Flexibilita.	21
2.11	Právní předpisy a významné dokumenty.....	21
3	Hospodaření s bytovým fondem města Šumperka.....	23
3.1	Organizační struktura města Šumperka	23

3.2	Odbory spojené s bytovou politikou města	24
3.2.1	Odbor finanční a plánovací	25
3.2.2	Odbor majetkoprávní	25
3.2.3	Odbor sociálních věcí	25
3.3	Bytový fond města	26
3.3.1	Byty ve stoprocentním vlastnictví města	26
3.3.2	Domy s budoucím odkupem	28
3.3.3	Služební byty	28
3.3.4	Byty se sociální službou	28
3.4	Výše nájemného u obecních bytů	29
3.5	Přidělování obecních bytů	29
3.5.1	Žadatel	30
3.5.2	Přidělovací proces	30
3.5.3	Náležitosti žádosti o získání obecního bytu	31
3.5.4	Ukazatele pro hodnocení žádosti	32
3.6	Přidělování bytů v domech zvláštního určení a chráněných bytů	35
3.6.1	Žadatel	35
3.6.2	Proces přidělování	36
3.6.3	Náležitosti žádosti o přidělení speciálního bytu	37
3.6.4	Ukazatele pro hodnocení žádosti	38
3.7	Zásady prodeje bytových či nebytových prostor ve vlastnictví města	40
3.7.1	Koupě ze strany současného nájemce	40
3.7.2	Koupě třetí osobou	41
4	Interpretace výsledků a zhodnocení	42
4.1	Zájemce AB (obecní byt)	42
4.1.1	Bodové ohodnocení žádosti	42
4.2	Zájemce GH (obecní byt)	43
4.2.1	Bodové ohodnocení žádosti	43
4.3	Zájemce JK (obecní byt)	43
4.3.1	Bodové ohodnocení žádosti	43
4.4	Žadatel MN (bezbariérový byt)	43
4.4.1	Hodnocení žádosti	44
4.5	Zájemce QR (bezbariérový byt)	44
4.5.1	Hodnocení žádosti	44
4.6	Žadatel YZ	45

4.6.1	Hodnocení žádosti.....	45
4.7	Srovnání žadatelů o běžný obecní byt	45
4.8	Srovnání žadatelů o bezbariérový byt	46
5	Závěr	47
	Seznam použité literatury	49
	Seznam zkratek.....	52
	Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	53

1 Úvod

Disponovat vlastním bytem či domem, je mimo jiné jedním ze základních atributů pro vytvoření rodiny a jelikož ta je primárním stavebním prvkem společnosti a státu, je velmi důležité a nezbytné se touto problematikou zabývat a vytvářet co nejvhodnější podmínky pro to, aby si každý občan byl schopen nějakou formu obydlí zajistit, ať už se jedná o provizorní bydlení v ubytovnách, nájemní způsob bydlení, nebo vlastnické bydlení v bytových jednotkách či rodinných domech.

Již v roce 1943 definoval americký psycholog Abraham Harold Maslow, tuto potřebu jako jednu ze základních lidských potřeb, jelikož mu dokáže poskytnout ochranu před vlivy zvenčí, místo pro odpočinek a také pro uspokojení ostatních potřeb. Bydlení je ovšem důležité i proto, že člověku poskytuje pocit určitého vyššího postavení, co se sociální úrovně týče a více sebejistoty, čímž pádem je pak onen člověk schopný si bez větších problémů zajistit určité pracovní uplatnění. Tato situace je pro fungování státu velmi důležitá, jelikož čím více je pracujících, tím více klesá nezaměstnanost, což je jeden z důležitých faktorů. V návaznosti na tuto situaci pak stoupají příjmy státního rozpočtu v důsledku více zaplacených daní z příjmu a také ostatních daní souvisejících s větší ochotou občanů utrácet. Důsledkem všech těchto výše jmenovaných procesů je pak zvyšující se celkový růst ekonomiky v zemi, což je velmi žádoucí.

Tento stav ovšem nenastane sám od sebe, je důležité, aby stát pomohl v této oblasti vytvořit vhodné podmínky, motivoval své občany k co největší soběstačnosti a v neposlední řadě jim hlavně poskytl co největší možnou podporu. Města potažmo obce, jakožto nižší územně samosprávné celky, by pak měly tyto podmínky, na svém území a pro své obyvatele, dále vhodnou formou rozvíjet.

V případě nedostatku bydlení pak totiž dochází naopak k negativním výsledkům, jako je například bezdomovectví či vznik nežádoucích lokalit v obcích, ve kterých poté v důsledku soustředěnosti všech těchto sociálně slabších občanů, kteří nemají dostatek, ať už majetkových či finančních prostředků, vznikají průvodní jevy jako je zvýšená kriminalita a závislost obyvatel této lokality na sociálních dávkách. Tato situace pak oproti té výše uvedené ubírá potřebné finance státu, které by mohly být použity na mnohem užitečnějších místech jako je zdravotnictví, děti a mládež případně na pomoc hendikepovaným. Následkem tohoto nedostatku bydlení a všech navazujících stavů pak dochází k ekonomickému poklesu či mnohem hůře ekonomické krizi.

Cílem této bakalářské práce je podrobně charakterizovat proces přidělování nájmů v bytech, jež jsou ve vlastnictví vybrané obce, kterou v tomto případě bude město Šumperk, s celkovým počtem 26.305 obyvatel, nacházející se v Olomouckém kraji.

Pro předcházení výše uvedeného poklesu ekonomiky z důvodu nedostatečné zaopatřenosti obyvatel, co se bydlení týče, stát vymezil oblast nazývanou se *územní a bytová politika*, jejíž správu svěřil do rukou jednoho ze svých ministerstev, a to konkrétně *Ministerstva pro místní rozvoj* a také právnické osobě s názvem *Státní fond pro rozvoj bydlení*, který spadá pod ono ministerstvo. MMR pak v rámci politiky bydlení vytváří právní prostředí a dohlíží na jeho dodržování, dále také poskytuje pomoc obcím a občanů prostřednictvím nejrozličnějších dotačních programů, které zřizuje a finančních prostředků, jež dodává do jejich rozpočtů. Mimo jiné i této problematice je věnována **první část** bakalářské práce. Dále je zde stručně popsán přibližný historický vývoj bytové politiky v průběhu uplynulých let, který je rozdělen celkem do tří oddílů. A v neposlední řadě se první část také věnuje cílům, které si stát v rámci politiky bydlení vytyčil a nástrojům prostřednictvím, nichž jich chce dosáhnout.

Druhá z částí je věnována charakteristice města Šumperka a jeho organizační struktuře, co se vedení a městského úřadu týče, a mimo to i konkrétním odborům Městského úřadu, jež jsou nějak zapojeny do řízení bytové politiky. Následně se tato část věnuje složení bytového fondu města, které je detailně popsáno včetně ulic a bytových domů, ve kterých se byty v majetku města nachází, a také jejich velikosti. Kromě toho je zde definován proces přidělování jak obecních, tak i speciálních bytů, dle jakých zásad se tento proces řídí, co za podmínky musí občan splnit, pokud se chce stát žadatelem a také jednotlivá kritéria posuzovaná u žádostí, jejich bodové ohodnocení a v neposlední řadě také problematice výše nájemného u těchto bytů.

A poslední, **třetí část** této bakalářské práce popisuje a srovnává konkrétní příklady tří žadatelů o obecní byt a tří žadatelů o bezbariérový byt. Každý z občanů se nachází v jiné životní situaci, která je zde dobře popsána, a má jiné podmínky, v nichž ve chvíli, kdy žádá o bydlení v nájmu, zrovna žije. Je zde podrobně popsáno kolik bodů a za jaká kritéria a jejich předpisem dané varianty, jim bude přiděleno a na jaké úrovni se umístí po posouzení jejich žádosti komisí, jež má tuto činnost ve své kompetenci.

2 Bytová politika státu a obcí

Bydlení jakožto jedna ze základních lidských potřeb, je druhem privátního statku a jeho spotřebovávání je pro společnost a udržitelný ekonomický růst podstatné. Jedná se o soukromý statek, neboť je možné vyloučení ostatních lidí z jeho spotřeby, je to však statek prospěšný, a proto je stát ochotný činit určité podpůrné kroky v této oblasti.

Tuto pomoc stát poskytuje především prostřednictvím vyhranění právních mezí v této problematice, a také pomocí vytvoření vhodného úředního a finančního prostředí pro účastníky na trhu s bydlením.

2.1 Ministerstvo pro místní rozvoj

Jedná se o jeden z hlavních orgánů, radící se do systému státní správy České republiky. Ministerstvo pro místní rozvoj bylo zřízeno v roce 1996 na základě zákona číslo 272/1996 Sb., jež upravuje předchozí zákon číslo 2/1969 Sb. o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy.

Ministerstvo se specializuje na oblast politiky bydlení, rozvoje domova a bytového fondu, na nájem bytů, územní plánování a stavební řád, a také se zaměřuje na cestovní ruch, pohřebnictví či regionální politiku. Dále se do kompetencí ministerstva řadí například správa jemu svěřeného finančního majetku, jež je poté využíván k realizaci bytové, regionální a další politiky.

K podpoře plnění svých cílů, jež si ministerstvo v rámci věcí jimi koordinovaných stanovilo, využívá různé dotace a programy. V rámci těchto poskytuje různé dotace a příspěvky, jež by měli pomoci potřebným organizacím a občanům a tím přispět k celkovému zvyšování blahobytu a udržitelnému rozvoji celého státu.

2.1.1 Organizační struktura

Ministerstvo pro místní rozvoj je složeno z ministra, jeho náměstka, dále se člení do několika odborů a také do jednotlivých sekcí:

- sekce státního tajemníka,
- sekce koordinace evropských fondů a mezinárodních vztahů,
- sekce evropských programů,
- sekce regionálního rozvoje,
- sekce výstavby a veřejného investování,

- sekce ekonomicko-provozní,
- sekce informačních a komunikačních technologií.

2.2 Státní fond rozvoje bydlení

Jde o samostatnou právnickou osobu, jež byla zřízena zákonem číslo 211/2000 Sb. v rámci působnosti výše uvedeného Ministerstva pro místní rozvoj. Organizační struktura fondu, jeho hlavní náplň a povinnosti jsou vyčleněny ve statutu.

Hlavním zájmem fondu je zajistit co nejdostupnější, nejstabilnější a co nejvíce kvalitní bydlení pro občany naší republiky, v rámci čehož se snaží o regeneraci stávajícího bytového fondu, snížení energetické náročnosti budov a tím nákladů pro nájemníky či majitele, a také provádí výstavbu bytů a bytových domů nových. Tyto zájmy zajišťuje v souladu s vydanou Koncepcí bytové politiky do roku 2020, jež schválila vláda. Vytyčených cílů se snaží dosáhnout pomocí úvěrových programů, které dává k dispozici.

2.2.1 Organizační struktura

Nejvyšším orgánem je výbor Fondu, který navrhuje rozpočet a předkládá jej Ministerstvu pro místní rozvoj, projednává a schvaluje jednací řád a další důležité otázky související se správou Fondu a realizací podpůrných programů. Výbor fondu má celkem sedm členů z toho jednoho předsedu, jednoho místopředsedu, pět ostatních členů a jejich funkční období je čtyřleté. Předsedou výboru se vždy stává právě jmenovaný ministr pro místní rozvoj v současnosti Ing. Klára Dostálová. Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však dvakrát během jednoho roku.

Kontrolním orgánem fondu je dozorčí rada, která kontroluje činnost a hospodaření fondu, v rámci čehož projednává účetní závěrku spolu s výroční zprávou. Rada je sestavena z pěti členů, jež volí či případně odvolává Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky. Její funkční období je taktéž čtyřleté, zasedá nejméně dvakrát do roka a usnáší se hlasováním.

Posledním členem organizační struktury je ředitel, jenž je statutárním orgánem a zaměstnancem Fondu. Od data 18. září 2017 je ředitelkou Fondu JUDr. Ing. Eva Helclová.

2.3 Historie bytové politiky v České republice

V průběhu historie se faktory ovlivňující vývoj politiky bydlení neustále měnily, stejně jako míra zainteresovanosti státu či obcí a nástroje jimi používané.

2.3.1 Období před 2. světovou válkou

Česká země patřila v této době k zemím, které byly značně vyspělé a ve kterých probíhal rozvoj trhu s bydlením, ovšem v oblasti hospodářské zůstávala poněkud pozadu. Na přelomu 19. a 20. století převažovalo bydlení vlastnické. V menší míře, ale přece, docházelo k růstu i v oblasti nájemního bydlení, která zatím nebyla příliš regulována.

Jedním z prvních kroků směrem k jakékoliv regulaci bydlení bylo vydání zákona číslo 253/1852 říšského zákoníku, který upravoval zakládání svépomocných bytových družstev. Dalším o pár let později vydaným, byl zákon číslo 37/1892, kterým byla od daně osvobozena výstavba dělnických domů.

Před druhou světovou válkou se ve městech trh s nájemním bydlením relativně rozrostl, díky postupnému zrušení regulovaného nájemného, které bylo zavedeno v období první světové války z důvodu krizové situace v oblasti bydlení, jež vznikla v návaznosti na rychlý růst počtu obyvatel a nedostatečný počet budovaných bytů.

2.3.2 Období 2. světové války

V této éře byl uzavřen volný trh s bydlením na našem území, což bylo následkem mnoha politicky motivovaných zásahů státu. Opět bylo zavedeno regulované nájemné a probíhala konfiskace majetku, zejména Němci nenáviděnému židovskému obyvatelstvu.

Po skončení druhé světové války však většina německého obyvatelstva okupujícího naše území opustila zemi, čímž se zvětšil počet volných bytů a bytových domů, které tak opět byly k dispozici našemu lidu. Zlepšila se tak nedostatková situace přetrvávající z předešlého období a vznikla také poničením bytové výstavby v důsledku války.

2.3.3 Období po 2. světové válce

Během tohoto období vznikala řada bytů a domů na základě prostředků poskytovaných státem a průmyslovými podniky a došlo k omezení trhu s byty. Rozmohla se také výstavba bytů a sídlišť pomocí panelové technologie, jež nebyla tak dokonalá, jak se tehdy myslelo, jelikož byty byly z hlediska rozlohy malé.

Lidé také začali vnímat důležitost napojení na technickou infrastrukturu a vzrůstala tak potřeba bydlení ve městech, kde byly tyto dopravní, energetické a jiné sítě mnohem rozvinutější. V důsledku této potřeby se začala města rozrůstat, neboť se nové obyvatelstvo začalo usazovat na jejich okrajích, čímž vznikaly nové městské části.

V šedesátých letech 20. století se lidé začali více zajímat také o svůj osobní čas, tedy vzrůstal zájem o rekreaci a místa k ní určená. Nově vzniklá potřeba trávit svůj volný čas mimo domov vedla ke vzniku nových rekreačních středisek a výstavbě soukromých chat a víkendových obydlí.

„Takový rozsah druhého bydlení nemá v zahraničí obdobu, lze ho označit jako „český fenomén druhého bydlení“. Obliba druhého bydlení neočekávaně pokračovala i po roce 1990, kdy poklesl zájem o zahrádkářské chaty a chaty v chatových osadách, ale na druhé straně se zvýšil zájem o bydlení v renovovaných rekreačních chalupách a o výstavbu tzv. apartmánových bytů.“¹⁾

V roce 1990 a letech následujících, se situace v oblasti rozmístění bytové výstavby změnila. Nejméně bytů se budovalo v Ústeckém a Moravskoslezském kraji a nejvíce naopak v Praze. Nastala také éra privatizace obecního bytového fondu, kdy se byty stávajícím nájemníkům prodávali za výhodné ceny. Mezi další změny se zařadilo i zrušení regulovaného nájemného, což mělo za cíl přiblížení k tržním cenám nájemného, a tedy k individuální dohodě mezi vlastníkem bytu a jeho nájemníkem.

2.4 Ideální role státu v oblasti bydlení

Na teoretické úrovni je možné cíle státu v oblasti bytové politiky, dosahované určitými zásahy, rozdělit do dvou částí. První z nich je snížení výkyvů trhu, které vyplývají z toho, že specifický trh bydlení je plný nedokonalostí, jako je nízká cenová elasticita nabídky a poptávky, externality, nespolehlivost informací o trhu a také vysoké náklady ekonomických transakcí.

Druhým cílem je zajištění určitého přerozdělení na poli spotřeby bydlení, tedy zabezpečit dostupné bydlení z hlediska finanční stránky a stránky kvality pro domácnosti, jejichž příjmy jsou velmi nízké. Zároveň se také snaží zabránit tomu, aby docházelo k sociálnímu vyloučení a k nerovnostem ve spotřebě tohoto statku. „Duální role *ideálního* státu je též nazývána jako role *racionálního ekonoma a chápajícího paternalisty*.“²⁾

První z uvedených rolí, tedy role *racionálního ekonoma* vychází z definice Paretova optima, jejímž autorem je ekonom Vilfred Pareto. Tato definice pojednává o tom, že se situace

¹⁾ Lux, Martin, Tomáš Kostecký (eds.). 2011. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Praha: Sociologické nakladatelství SLON. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1. Strana 97.

²⁾ Lux, Martin, Tomáš Kostecký (eds.). 2011. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Praha: Sociologické nakladatelství SLON. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1. Strana 49.

na trhu nachází v optimu a nelze již zvýšit užitek, aniž by se tím zhoršil stav někoho jiného. Stát se v této situaci pokouší o zajištění efektivnosti na trhu s bydlením.

Chápající paternalista je role, která vychází ze složitých koncepcí státu blahobytu, které se nedají nijak zjednodušit a cíle státu se v této oblasti řídí závaznou normou politické reprezentace a jí preferovanou formou státu blahobytu. To, které z těchto dvou rolí by se měl dávat přednost, se nedá přesně určit, důležitost a postavení cílů je ve skutečnosti pouze na vládnoucím orgánu.

2.5 Cíle bytové politiky státu

Základním cílem bytové politiky státu by mělo být „*dosažení uspokojivé úrovně bydlení jednotlivých občanů země.*“³⁾ Dále pak cíle, kterých se stát prostřednictvím svých intervencí snaží dosáhnout, můžeme definovat jako:

- Zajištění správného fungování na trhu s bydlením, spolu s vytvořením vhodného právního rámce, upravujícího pro vlastnické, nájemní a družstevní bydlení.
- Odstranění cenových nerovností v oblasti bydlení v nájmu.
- Kontrolování bytového trhu, a také toho, jak jsou jednotlivé nástroje a podpůrné programy účinné a efektivní.
- Zvýšení kvality a množství nabízeného bydlení, včetně podporování výstavby nových bytů (hlavně se sociálním určením).
- Zabezpečení finančně dostupného bydlení pro domácnosti, především pro ty rodiny, které mají nízké příjmy.

2.6 Nástroje bytové politiky státu

K dosažení výše uvedených cílů bytové politiky stát využívá v první řadě právní předpisy, jako jsou:

- Občanský zákoník 89/2012 Sb.,
- Zákon číslo 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu,
- Zákon číslo 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů,
- Zákon č. 378/2005 Sb. o podpoře výstavby družstevních bytů
- a mnohé další.

³⁾ POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. 1. Vydání. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-869-2903-5. strana 30.

Dále jsou v oblasti bydlení státem využívány také podpůrné nástroje nebo programy, a to zejména podpora:

- stavebního spoření,
- hypotečních úvěrů,
- oprav bytových domů postavených z panelů,
- obnovy panelových sídlišť,
- oprav bytového fondu,
- budování nájemních domů,
- obnovy bydlení po živelné pohromě, a další.

2.6.1 Program na podporu stavebního spoření

Stavební spoření může zařadit mezi jednu z nejméně rizikových investic, jelikož podléhá kontrole státu a České národní banky. Je upraveno v zákoně číslo 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře.

Využít naspořenou částku je možné za účelem výstavby, opravy anebo jiných stavebních zásahů, ale není to nutnost. Hlavní zásadou je, že naspořené finance není možné vybrat dříve než po šesti letech. Při dřívějším ukončení spoření přijde jeho majitel o státní podporu a veškerý úrok.

Příspěvek státu na spoření se pohybuje ve výši 10 % z vkladu. Pro získání maximální roční podpory, tedy 2.000 Kč, je nutné na spořicí účet vložit nejméně 20.000 Kč za rok.

Získání státní podpory je podmíněno třemi zásadami, a to:

- Účastníkem musí být fyzická osoba, u právnické osoby příspěvek vyplatit nelze.
- Účastník musí být občanem České republiky, nebo zde musí mít trvalý pobyt a přidělené rodné číslo.
- Přispívat musí na spořicí účet minimálně po dobu šesti let, tedy 72 měsíců.

2.6.2 Program na podporu hypotečních úvěrů

Podpora hypotečních úvěrů na bydlení, je poskytována v podobě příspěvků k úrokům z hypotečního úvěru. Výše této dotace se odvozuje od průměrné úrokové sazby z poskytnutých hypotečních úvěrů, u kterých měli v předchozím roce žadatelé nárok na podporu.

Jednou z podmínek pro získání dotace je věk žadatele, který musí být mladší 36 let. Pokud o úvěr žádají manželé, musejí věkovou hranici splnit oba. V majetku žadatele se také

nesmí nacházet byt, rodinný či bytový dům. Nemovitost, která je úvěrem pořizována, musí být alespoň dva roky stará a nesmí se nacházet v zahraničí.

Výše podpory je omezena hranicí pořizovací ceny u bytů 800 tisíc korun a u rodinných domů je to částka 1,5 milionu korun. Tento příspěvek k úrokům je možné získat pouze tehdy, je-li úvěr uzavřen u banky, která je zapojena do systému poskytování příspěvků.

2.6.3 Program na podporu oprav bytových domů postavených z panelů

Poskytovatelem této podpory je Státní fond rozvoje bydlení, pokud se jedná o dotace na úhradu úroků a Českomoravská záruční a rozvojová banka, pokud se jedná o bankovní záruky.

Program se snaží prostřednictvím zvýhodnění podmínek k získání úvěrů, poskytovaných bankami, zjednodušit financování oprav a modernizování bytových domů postavených panelovou technologií.

2.6.4 Program na podporu obnovy panelových sídlišť

V rámci tohoto programu stát poskytuje obcím dotace, které mají být využity k regeneraci panelových sídlišť, kde se nachází nejméně 150 bytových jednotek.

2.6.5 Program na podporu oprav bytového fondu

Prostřednictvím tohoto programu jsou poskytovány výhodné úvěry, jež jsou využívány k provádění oprav a modernizací na bytových domech, což vede k prodloužení jejich životnosti. Technologie výstavby těchto domů není v tomto případě rozhodující.

Využití zapůjčené finanční prostředky je možné ke snížení energetické náročnosti domu, k revitalizaci společných prostor, k modernizaci bytových jader, nebo také k opravám poruch na těchto domech. Výdaje, které jsou hrazeny z poskytnutých prostředků, mohou být až ve výši 90 % z celkové částky.

V roce 2017 činil rozpočet pro tento program 550 milionů korun, přijato bylo celkem 72 žádostí za 313,2 milionů korun a uzavřeno bylo 60 smluv za zhruba 245 milionů korun.

2.6.6 Program na podporu budování nájemních domů

Státní fond rozvoje bydlení v tomto programu poskytuje úvěry s výhodnými úroky, které jsou používány k výstavbě nájemních bytů pro skupiny obyvatel, jenž jsou určitým způsobem znevýhodněny jako například senioři na 65 let, studenti a občané do 30 let, hendikepované osoby či osoby s nízkými příjmy.

2.6.7 Program na podporu obnovy bydlení po živelné pohromě

Jedná se o poskytování nízkoúročených úvěrů těm obyvatelům, kterým zcela nebo částečně živelná pohroma zničila bydlení. Využití může být také na budování protipovodňových opatření. V roce 2018 byl program spuštěn s rozpočtem 10 milionů korun.

2.7 Koncepce bydlení ČR do roku 2020

Tato koncepce vychází z domněnky, že za zajištění bydlení, respektive střechy nad hlavou by měl být zodpovědný člověk sám. Stát by měl pouze vytvářet vhodné či spravedlivé podmínky na trhu a případně podněcovat lidi, aby si sami bydlení zajistili.

Jsou mezi námi ale i tací občané, kteří nejsou schopni prostředky nutné pro zajištění obydlí shromáždit sami, a proto stát, potažmo obce v rámci své přenesené působnosti, musí těmto lidem poskytnout pomoc na základě takzvaného principu solidarity.

Uskutečnění této Koncepce by měla být plně zajišťována Ministerstvem pro místní rozvoj, ve vybraných případech za spolupráce jiných resortů, jichž by se daný problém týkal.

2.7.1 Cíle státu stanovené v koncepci

Stát má v oblasti bydlení určitou představu o dostupnosti, stabilitě a kvalitě, které by měl trh s bydlením dosahovat, a proto si na základě těchto tří vizí stanovil své cíle, a to:

- všechny formy bydlení dostupné v patřičné míře,
- zajistit stabilní prostředí v oblasti právní úpravy, financování a institucí pro všechny účastníky trhu,
- snížit investiční dluh bydlení a zvyšovat jeho kvalitu.

Plnění stanovených cílů se monitoruje průběžně každý rok v květnu, kdy se ministryni pro místní rozvoj předloží souhrnné informace za dané období. Na konci stanoveného období, tedy v roce 2020 proběhne celkové zhodnocení plnění této Koncepce.

2.7.2 Stav bytového fondu a jeho využití

V rámci koncepce bydlení České republiky do roku 2020 jsou interpretovány i výsledky Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011 (viz tabulka číslo 1), konkrétně stav bytového fondu a jeho využití. Dle definitivních výsledků ze sčítání se na našem území nachází celkem 4 756 572 bytů, z toho 2 256 072 jich je v rodinných domech a 2 434 619 v bytových domech. Neobydlených z toho je v naší republice 651 937, což znamená, že obydlených bytů je 4

104 635. Srovnáme-li tyto informace s minulým sčítáním, které proběhlo v roce 2001 (viz tabulka číslo 2), tak bytový fond vzrostl o 390 279 bytů.

Co se neobydlených bytů týče, jejich velká část se nachází v malých obcích, jejichž počet obyvatel nedosahuje ani 2 tisíc, což je také důvodem neobydlenosti, jelikož v takovýchto obcích chybí pracovní uplatnění, dopravní infrastruktura a lidé tak tyto oblasti vidí jako nevyhovující.

Z hlediska stáří bytového fondu průměrný věk obydlých bytů činil 46,5 let, což ve srovnání s průměrným věkem v ostatních zemích ukazuje že fond České republiky je spíše starší, ne však nějak výrazně. „Z 10 144 961 osob obývajících 4 104 635 bytů bylo k datu sčítání v 1 214 201 bytů (29,6 %) po jednom člověku, v 1 211 977 bytech (29,5 %) žily 2 osoby, 737 515 bytů (18,0 %) bylo obydleno 3 osobami, 629 420 (15,3 %) bytů obývaly 4 osoby, 192 197 (4,7 %) obývalo 5 osob a v 119 325 bytech (2,9 %) bydlelo 6 a více osob. Nejvyšší podíly vícečetných bytových domácností (s 5, 6 a více osobami v bytě) jsou zejména v malých obcích s počtem obyvatel do 5 tis.“⁴⁾

2.7.3 Vývoj podpory bydlení v letech 2011–2015

Ministerstvo pro místní rozvoj se v uvedeném období zaměřilo svou finanční podporou na bydlení seniorů, které se snažili učinit pro tyto občany učinit dostupnější. Podpora byla zaměřena nejen výstavbu a pořízení pečovatelských bytů, které jsou určeny seniorům nad 65 let a dále zdravotně a tělesně postiženým osobám, ale také na nový typ bydlení nazvaný Komunitní dům seniorů. V takovém domě žijí lidé kolem 60 let, kteří jsou ještě schopni se sami o sebe a většinu svých potřeb postarat, případně si vystačí se sousedskou výpomocí od ostatních v domě žijících.

Další oblastí, na kterou ministerstvo svou pomoc zacílilo, se stalo učinění více domů bezbariérových, čehož se snažilo dosáhnout poskytováním dotací vlastníkům starších bytových domů na odstranění těchto bariér.

Mezi další programy na pomoc a podporu v oblasti bydlení se v rámci této koncepce v letech 2011 až 2015 zařadily například:

- program na celkové modernizace a rekonstrukce bytových domů,
- úvěry poskytované na opravy a modernizace bytů a domů,

⁴⁾ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. 2016. *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020*. ISBN 978-80-7538-106-4. Strana 8.

- úvěry jako pomoc při odstraňování následků živelných katastrof,
- program na podporu výstavby nájemního bydlení.

Instituce zapojené do programu Koncepce bydlení ČR do roku 2020, konkrétně Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení, Ministerstvo financí, Ministerstvo práce a sociálních věcí, Ministerstvo vnitra a Ministerstvo životního prostředí, ve výše uvedeném období do tohoto programu investovali celkem 107 786, 05 milionů korun.

2.8 Nedostupné bydlení, jako nepřímý zdroj nízké porodnosti

Nedostatečná dostupnost vhodného bydlení, ovšem ne zcela bezprostředně, ovlivňuje rozhodnutí mladých rodin, kdy a zda vůbec si pořídit potomka, a tím tedy celkovou reprodukci mladších generací. I když se jedná pouze o nepřímé ovlivnění, tuto skutečnost bychom neměli podceňovat, neboť již podle dosavadních průzkumů, které máme k dispozici, je zcela zřejmé, že česká populace kvůli značně nižší porodnosti stárne a je tím tedy ohrožen budoucí ekonomický vývoj celé země.

Je tedy nezbytné, jakkoliv podnitit zvýšení reprodukce, a to i prostřednictvím nepřímých nástrojů, jako je podpora v oblasti usnadnění přístupu mladých rodin k bydlení.

„Podporu v oblasti bydlení lze rozdělit do dvou základních podskupin: podporu nabídky (též podporu na cihlu) spočívající v přímé finanční podpoře výstavby nových bytů a podporu poptávky (též podporu na hlavu) spočívající ve zvýšení příjmů a koupěschopnosti občanů (poptávajících).“⁵⁾

V průběhu vývoje bytové politiky v čase se ukazuje, že soustředit se pouze na jednu z výše uvedených stran je značně nevýhodné, jelikož každá z těchto variant má své klady a zápory a proto bylo, je a bude mnohem praktičtější soustředit se na podporu vhodné kombinace těchto dvou přístupů.

Druhým možným členěním, je rozdělení na podporu vlastnického bydlení a podporu nájemního bydlení, přičemž první z těchto je v České republice prováděna na maximální úrovni a zároveň upřednostňována. Mladí lidé si ovšem nemohou dovolit koupit bytu do svého vlastnictví, proto by se stát měl v rámci bytové politiky zaměřit na pomoc v oblasti nájemního bydlení a učinit ji svým hlavním cílem.

⁵⁾ Lux, Martin, Martina Mikeszová, Petr Sunega. 2010. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením – mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i. 64 s. ISBN 978-80-7330-176-7. Strana 4.

Zásahy této politiky by ovšem neměly mít za následek silou vynucený růst počtu nájemních bytů, měly by spíše usilovat o odstranění současných překážek, jež vyústily z členění nájemního bydlení do toho, které je chráněné a do toho, jenž naopak chráněné vůbec není. V nechráněném nájmu, tedy nepriviligovaném, jak se tato oblast bydlení nazývá, se smlouvy podepisují pouze na krátkou dobu a rodiny tak nemají jistotu trvale zajištěné střechy nad hlavou.

V České republice existuje několik druhů podpor a pomocí, které ministerstvo, potažmo stát poskytují, jedná se například o příspěvek na bydlení. Žádný z těchto programů ovšem není zacílen konkrétně na mladé rodiny či mladé lidi, jsou poskytovány celkově všem potřebným osobám.

Autoři studie *Moderní nástroje sociálního bydlení pro mladé rodiny jako nepřímá podpora růstu porodnosti*, v této práci navrhuji prostředky zaměřené konkrétně na mladé rodiny a mladé páry, jež by jim měli v oblasti bydlení pomoci lépe než dosavadní podpory. Jedná se o změny:

- „maximální (normativní) náklady na bydlení by měly reflektovat skutečné regionální rozdíly v úrovni tržního nájemného a zejména pak by měly reflektovat i samotnou existenci vyššího tržního (neregulovaného) nájemného u soukromě pronajímaných bytů,
- normativní míra zatížení (koeficient, kterým se násobí rozhodný příjem rodiny) by měla být odstupňována podle věku žadatele a zejména pak podle počtu nezaopatřených členů domácnosti,
- příspěvek na bydlení by nemusel být vůbec poskytován vlastníků bytů/domů,
- jak v případě příspěvku na bydlení, tak doplatku na bydlení, by měly být jasné stanoveny kvalitativní parametry bytu, na který je žadatel příspěvek na bydlení nebo doplatek na bydlení možné poskytnout.“⁶⁾

2.9 Bytová politika z pohledu obcí

Obec, jakož to nižší územní samosprávný celek má do svých kompetencí zařazeno i plnění některých cílů bytové politiky, které jim přidělí stát. Je tomu tak z důvodu větší blízkosti obce k občanům samotným a vyšší znalost vlastního území, než jakou má státní aparát. Obec

⁶⁾ Lux, Martin, Kostecký, Tomáš, Sunega, Petr, Vobecká, Jana, Sládek, Jan. *Moderní nástroje sociálního bydlení pro mladé rodiny jako nepřímá podpora růstu porodnosti*. Vyd. 2. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010. 51 s. ISBN 9788073301774. Strana (38-39).

tak může podporu a pomoc poskytnout účinněji, jelikož zná své občany a situaci v jaké se zrovna nachází.

Každá obec preferuje v oblasti politiky bydlení rozdílné nástroje, sleduje různé cíle a má jiné politické zájmy, což se projevuje na výsledném provedení, ovšem všechny do jedné musejí sledovat zájem státu jako celku a plnit jím stanovené cíle a úkoly, pouze způsoby jejich dosažení se mohou lišit. K důležitým cílům, kterých se tyto instituce snaží dosáhnout patří především přidělování obecních bytů sociálně znevýhodněným občanům, dále pak budování domů s pečovatelskou službou či údržba a rozvoj bytového fondu. Prostřednictvím plnění těchto dílčích cílů se pochopitelně snaží dosáhnout hlavních cílů jako je udržitelný ekonomický rozvoj nebo také určitá sociální úroveň státu.

Důležitost zapojení obce do bytové politiky je také z toho důvodu, že podle zákona o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí z roku 1991, přechází do jejich majetku většina bytových domů, jež se nachází v katastrálním území dané obce a tím přechází rozhodování o jejich využití či prodeji ze státu do jejich kompetence.

Je už pak na každém samosprávném celku, zda se rozhodne některé byty či pozemky rozprodat, anebo se přikloní k možnosti pronájmu. Ponechání onoho objektu ve svém vlastnictví s sebou ovšem nepřináší pouze finanční výnos případně poskytnutí výhodného bydlení potřebným, ale také určité závazky a zodpovědnost. Pronajímatel je totiž povinen se o danou nemovitost starat, udržovat ji a neomezovat své nájemníky v naplňování jejich práv na svobodu a dalších, které vyplývají z nájemního vztahu.

2.9.1 Prodej obecního majetku

Rozhodne-li se vedení obce prodat bytový dům, jenž má ve svém vlastnictví, existují dvě možnosti, prostřednictvím kterých tak může učinit. V prvním případě může zastupitelstvo rozhodnout o prodeji bytového domu jako celku, tedy převést vlastnická práva k domu na jeden subjekt, ať už jsou to nájemníci či nějaká třetí osoba.

Rozprodání jednotlivých bytových jednotek a společných prostor domu v odpovídajícím poměru využívá obce jako druhou možnost při prodeji. Nájemníci mají při prodeji jejich bytů takzvané předkupní právo, tedy je jim nabídnut odkup bytu, ve kterém bydlí. Pokud se tohoto práva vzdají a byt odkoupit nechtějí, je tento nabídnut k prodeji třetím osobám.

2.9.2 Pronájem obecního majetku

Pronájem bytů, jež se nachází v bytovém fondu obce, se uskutečňuje na základě uzavření nájemní smlouvy k dané bytové jednotce, ze které vyplývají určitá práva a povinnosti ať už pro nájemce či pronajímatele. Nájemce má právo na užívání bytu a služby s ním spojené, jako je výtah či dodávka vody a energií. Také je oprávněn k používání společných prostor domu v rozsahu stanoveném smlouvou. Na druhou stranu jsou zde i povinnosti jako placení stanoveného nájemného, dále musí nájemník respektovat práva ostatních obyvatelů domu a také ihned oznamovat majiteli bytu vzniklé závady a přechkat omezení, která vzniknou při jejich opravách.

Co se práv pronajímatele týká, jedná se především o právo vstoupit do bytu v případě kontroly stavu bytu, ale nájemce musí být začas informován. Dále také může provádět opravy a úpravy v bytě, ovšem potřebuje k tomu také souhlas uživatele bytu. Ten, kdo byt pronajímá, má také nějaké povinnosti, a to konkrétně zajistit, aby byl byt při předání nájemci způsobilý k užívání a taktéž nesmí odepřít nájemci práva, která se s užíváním bytu pojí.

2.9.2.1 Nájemné za byt

Výše nájemného se, podle zákona, ujednává dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem při uzavírání nájemní smlouvy, případně při její změně. Při nájemním bydlení musíme také brát v potaz služby neboli plnění, jež jsou spojená s využíváním bytu a ty je také nutné platit.

První z těchto služeb je vodné (což je cena, která se platí za pitnou vodu a za náklady spojené s její dopravou až k uživateli) a s tím související stočné (prostřednictvím kterého platíme za odvod a čištění odpadních vod). Výpočet těchto položek se provádí buď podle množství osob v domácnostech nebo pomocí měření poměrovými vodoměry v bytech.

Mezi druhou službu můžeme zařadit dodávky tepla, kdy se dodávky z centrálního zdroje rozpočítají mezi jednotlivé byty, a to v poměru čtyřicet procent nákladů podle podlahové plochy a šedesát procent z údajů na měřicích, které jsou umístěny na radiátorech.

Dále je zde zařazena teplá voda, jejíž spotřeba je zjišťována opět z vodoměrů či rozpočítávána na osoby. Mezi ostatní služby se řadí společná elektřina, kominiectví, domovníctví a případně výtah.

2.9.3 Obecní podpora v oblasti sociálního bydlení

Při snaze obce o podporu sociálního bydlení je jejich cílem zabezpečení soudržnosti ve společnosti, ale zároveň musí dbát na majetek, jež je ve vlastnictví obce. Zajistit pomoc sociálně

potřebným může prostřednictvím poskytnutí finanční podpory, a to například v podobě smluvené nájemní ceny, jejíž část může být hrazena z veřejných rozpočtů.

Další možností, jak pomoci je podpora materiální, tedy přímo budování nebo vyhrazení bytů pro sociálně potřebné, které sice mohou být co se vybavení či lokality umístění týče méně atraktivní, nicméně je důležité, že zajistí střechu nad hlavou potřebným. V neposlední řadě je zde také varianta sociální podpory, ta bývá poskytována v podobě určité služby, například poradenství. Obec v této oblasti nefiguruje sama. Stát sice není povinen zajistit sociálně slabším bydlení, nicméně zřizuje určité programy, které například podporují budování bytů v obcích určených pro sociálně znevýhodněné. Dalším spolupracujícím článkem jsou také kraje, které se zaměřují zejména na úsek sociálních služeb.

2.10 Efektivita X Efektivnost nástrojů bytové politiky. Flexibilita.

Efektivita nástrojů bytové politiky, nastává v případě, kdy nelze daného cíle dosáhnout levněji a pokud prostřednictvím využití těchto nástrojů nevznikají výkyvy na trhu bydlení, jak například růst cen či vznik monopolu.

Efektivnosti nástroje bytové politiky dosahují tehdy, když pomáhají sociálně potřebným domácnostem více než těm, které jsou movité a pokud nevyřazuje žádnou z těchto sociálně slabých domácností z nároku na poskytovanou pomoc.

Flexibilita, je třetím způsobem hodnocení, zda jsou nástroje bytové politiky úspěšné, a tomu je tak tehdy, jsou-li co nejméně komplikované a co nejvíce otevřené změnám, které mohou na trhu nastat.

2.11 Právní předpisy a významné dokumenty

Nejvýznamnějším a z hlediska historického také nejstarším dokumentem, jenž se zaobírá oblastí bydlení je *Všeobecná deklarace lidských práv*, která byla schválena 10. prosince roku 1948 Valným shromážděním *Organizace spojených národů*. Dle článku 25 této úmluvy, má každý občan má nárok na takovou životní úroveň, díky které by si mohl obstarat mimo jiných i bydlení, této životní úrovně hodno.

Právním dokumentem, upravujícím určitou část z oblasti bydlení je také *Nový občanský zákoník* číslo 89/2012 Sb., konkrétně oddíl 3 paragrafy 2201 až 2331. Zaměřuje se na vymezení nájemních vztahů mezi nájemcem a pronajímatelem, na jejich práva a povinnosti, dále také popisuje, co je a může být předmětem nájmu nebo například možnosti podnájmu.

Při budování nájemních či jiných domů, které obce přidělují na základě splnění určitých podmínek potřebným obyvatelům, ale také v ostatních případech, kdy budovatelem není obec, ale soukromník, je také nutno jednat v souladu s dalším z právních předpisů, a to *Zákonem o územním plánování a stavebním řádu* číslo 183/2006 Sb. Tento předpis upravuje mimo jiné povolování staveb a jejich změn, povinnosti a odpovědnosti osob, které mají na starosti přípravu a realizaci staveb, dále také řeší vliv staveb na udržitelný rozvoj území a na podmínky životního prostředí.

Co se obce týče, dalším pro ni důležitým je *Zákon o obcích* číslo 128/2000 Sb., ten upravuje oblast samostatné a přenesené působnosti a dále také hospodaření s obecním majetkem. Právě do samostatné působnosti patří zajištění sociální péče a uspokojení potřeb svých občanů, mezi které řadíme bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, výchovy, vzdělání a další.

Další legislativou v oblasti bytové politiky je *Zákon o Státní fondu rozvoje bydlení* číslo 211/2000 Sb., jež se zabývá činností Fondu, který je zřízen pro podporu rozvoje bydlení v České republice a udržitelným rozvojem obcí, měst a regionů. Zákon upravuje orgány, které se zabývají řízením Fondu, dále jeho příjmy a použití prostředků, se kterými Fond hospodaří.

Od 1. ledna 2014 nabyt účinnosti také *Zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty* číslo 67/2013 Sb., který vymezuje pojmy, konkretizuje rozsah a typy služeb týkajících se této problematiky, dále určuje postup při účtování záloh za služby a rozúčtování či vyúčtování nákladů na služby. Ministerstvo pro místní rozvoj k tomuto zákonu vydalo Metodický pokyn, kterým doplňuje určité paragrafy, jež se zde nacházejí.

Důležitým byl také vznik *Zákona o stavebním a státní podpoře stavebního spoření* číslo 96/1993 Sb., jež podpořil vznik stavebních spořitelen, u kterých si lidé mohou zřídit stavební spoření a při pravidelných vkladech mohou od státu získat podporu v určitém poměru k tomuto vkladu. Tato spořicí činnost lidí a příspěvková činnost státu napomáhá lidem získat prostředky k obstarání vlastního bydlení.

Mezi další předpisy související s bytovou politikou patří také *Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytů* číslo 308/2015 Sb., dále nařízení vlády, které upravuje některé záležitosti týkající se bytového spoluvlastnictví číslo 366/2013 Sb. anebo například vyhláška, jež pojednává o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům číslo 269/2015 Sb.

3 Hospodaření s bytovým fondem města Šumperka

Město Šumperk bylo založeno již ve 2. polovině 13. století kolonisty, jako správní centrum v oblasti, kde se těžily drahé kovy. Jedná se o základní územní samosprávný celek, který je tvořen hranicemi města a společenstvím občanů. Jako každé jiné město, je i město Šumperk veřejnoprávní korporací, která hospodaří dle vlastního rozpočtu, disponuje vlastním majetkem, jedná vlastním jménem a nese zodpovědnost ze svých počínů.

Město vykonává jak samostatnou působnost, tak i tu přenesenou. Co se oblasti samostatné působnosti týče, město v rámci ní spravuje své záležitosti samostatně a státní orgány či orgány krajů mohou do této správy zasahovat pouze v případě, jsou-li činy města v rozporu se zákonem a je tak nutná jeho ochrana. V rámci přenesené působnosti vykonává město státní správu, jejíž rozsah je stanoven konkrétními zákony a právními předpisy, popřípadě usneseními vlády, a dalšími.

3.1 Organizační struktura města Šumperka

Správu obce má ve své funkci **zastupitelstvo města**, jež je nejdůležitějším orgánem v oblasti samostatné působnosti a skládá se celkem z 27 členů. S tímto počtem se město Šumperk řadí do čtvrté kategorie z celkem šesti nacházejících se v paragrafu 68 zákona číslo 128/2000 Sb. o obcích, kde jsou stanoveny rozsahy členů zastupitelstva v jednotlivých městech v návaznosti na počet jejich obyvatel.

Členové zastupitelstva jsou voleni občany ve volbách každé čtyři roky. Schůzky tohoto orgánu se konají zhruba jednou za šest týdnů. V rámci své pravomoci zastupitelstvo města zřídilo také iniciativní a kontrolní orgány, a to finanční výbor zastupitelstva města a také kontrolní výbor zastupitelstva města.

Složení zastupitelstva Města Šumperka z hlediska volebních stran:

- Nezávislá volba – 5 členů,
- Česká strana sociálně demokratická – 5 členů,
- ANO 2011 – 4 členové,
- Komunistická strana Čech a Moravy – 4 členové,
- KDU-ČSL a nezávislí Pro Šumperk – 3 členové,
- Sdružení PRO-REGION a Piráti – 2 členové,
- Občanská demokratická strana – 2 členové,
- Strana zdravého rozumu – 1 člen,

- TOP 09 – 1 člen.

Dalším orgánem, výkonným, v rámci samostatné působnosti je **rada města**. Ovšem stanoví-li tak zákon, může své úkony zaměřit i na přenesenou působnost. Její členové jsou voleni zastupitelstvem, přičemž jejich počet musí být vždy lichý v rozmezí od 5 do 11, tedy v poměru jedné třetiny členů zastupitelstva. Rada města Šumperka je složena z 9 členů, kteří se schází přibližně jednou za tři týdny a tato jednání jsou neveřejná.

I rada města zřizuje iniciativní a kontrolní orgány a konkrétně to jsou komise:

- pro přidělování grantů a dotací,
- životního prostředí a čistoty ve městě,
- majetkoprávní a bytového hospodářství,
- strategického rozvoje, výstavby a architektury,
- dopravy a BESIP,
- pro prevenci kriminality a bezpečnost ve městě,
- školství a sportu,
- sociální,
- obchodu, živností a cestovního ruchu,
- kultury a letopisecká.

Orgánem, který především reprezentuje město navenek je pak **starosta**, který v rozsahu, jež mu umožní zastupitelstvo a rada města uděluje pokyny tajemníkovi městského úřadu. Dále připravuje, svolává a koordinuje schůze rady a zasedání zastupitelstva, spolupodepisuje právní předpisy obce a vykonává mnohé další činnosti, které jsou mu umožněny ze zákona číslo 128/2000 Sb. o obcích.

Mezi další orgány zřízené ve městě Šumperku patří také **Městský úřad**, který má v rámci města několik budov, kde sídlí a dále se člení na kancelář tajemníka a další odbory členěné podle oblasti správy, kterou se zabývají. V rámci udržení pořádku ve městě, je zde také zřízena obecně závaznou vyhláškou jako bezpečnostní orgán **Městská policie**, jež má tuto činnost na starost.

3.2 Odbory spojené s bytovou politikou města

Organizací a prováděním politiky bydlení města Šumperka se nezabývá pouze jeden z odborů Městského úřadu, je provázána několika z nich. Konkrétně se jedná o tři z celkových deseti a jsou to odbory: finanční a plánovací, majetkoprávní a sociálních věcí.

3.2.1 Odbor finanční a plánovací

Jedná se o odbor působící jak v oblasti samostatné působnosti obce, tak v té přenesené. S bytovou politikou obce je spojen díky tomu, že je v jeho kompetenci vedení evidence obecního majetku, dále také zpracovává rozpočet města a zajišťuje, aby podle něj bylo hospodařeno, a tedy aby příjmy a výdaje, související s nájmem, očekávané ve schváleném rozpočtu, se příliš nelišily od jeho pozdějšího skutečného stavu. Tyto uvedené činnosti spadají pod oddělení účetnictví.

Dalším oddělením, které je součástí jmenovaného odboru je oddělení daní a vymáhání pohledávek, které ve spojitosti s bytovou politikou obhospodařuje vedení seznamu pohledávek vzniklých ze smluvních vztahů, jež nebyly uhrazeny a těmi jsou například prodeje a pronájmy.

Výše jmenovaná činnost, kterou vykonává toto oddělení, spadá do samostatné působnosti, a naopak do přenesené působnosti se řadí vymáhání oněch pohledávek a dále místních poplatků.

3.2.2 Odbor majetkoprávní

Tato část městského úřadu se zabývá věcmi patřícími k samostatné působnosti a nejvíce řeší problematiku bytové politiky. Odbor je dále členěn na oddělení právní, v jehož pracovní náplni je uzavírání smluv ve věcech majetkových případně zastupování města v soudních jednáních. Informace určeny občanům, týkající se již probíhající či plánované výstavby, případně vedení přehledu spravovaného a vlastněného majetku zajišťuje oddělení majetkové a organizační.

A v neposlední řadě je zde také oddělení správy majetku, které přímo zajišťuje správu onoho vlastněného majetku, a dále předpis nájemného pro bytové i nebytové prostory. Kromě toho uchovává veškerou dokumentaci nájemních bytů a domů se týkající, včetně dokladů provedených oprav v těchto prostorech a záručních listů k nezbytnému vybavení, jež je součástí pronájmu.

3.2.3 Odbor sociálních věcí

V rámci politiky bydlení má tento odbor, a konkrétně jeho oddělení sociální pomoci, na starosti přijímání žádostí o bydlení v bytech a v domech s byty zvláštního určení a taktéž v chráněných bytech. Součástí práce jeho zaměstnanců je také provádění sociálního šetření, které je nutné pro posouzení přijatých žádostí a stanovení jejich následného pořadí podle bodového ohodnocení. Hlavním cílem tohoto odboru je dosažení rozvoje na úrovni sociální v působnosti,

jak samostatné, přenesené, tak i rozšířené. Výše jmenované činnosti patří k první z uvedených působností.

3.3 Bytový fond města

Na území města Šumperka se podle posledního sčítání lidu, domů a bytů nachází celkem 2.616 domů, z čehož je zhruba 94 % obydlených a celkem 11.347 bytů, přičemž 1.934 jich je v rodinných domech, 9.249 v bytových domech a 164 v ostatních prostorách.

V současné době se ve vlastnictví města nachází v úhrnu 579 bytů, z toho určitý počet město určilo jako byty, které plánuje si do budoucna ponechat tak, jak je tomu nyní, ve svém stoprocentním vlastnictví. Do této kategorie se řadí v součtu 296 bytů. Dále město vlastní byty, kde jsou občané nyní v nájemním vztahu, který je stanoven na určitou dobu a po jejím uplynutí přejde byt do vlastnictví nájemníka. Těchto bytů má ve svém majetku město celkem 80.

Město Šumperk také disponuje byty, které užívají jako služební a těch je celkem 6. Další kategorií jsou byty, jež mají ve správě provozovatelé jednotlivých zařízení města, konkrétně se jedná o 4 byty. Dále v majetku města nalezneme také nebytové prostory, jež jsou buď součástí obytných domů, samostatných domů, škol či nemocnic, nebo se jedná o místa využívaná jako garáže.

3.3.1 Byty ve stoprocentním vlastnictví města

Jedná se o majetek, který si město plánuje ponechat ve svém vlastnictví, tedy o budoucím prodeji vůbec neuvažuje. Tyto byty, jako všechny ostatní, včetně nebytových prostor jsou ve správě Odboru majetkoprávního, konkrétně oddělení správy majetku. Jejich pronájem ze strany města se řídí směrnicemi, kde je určeno komu, kdy a za jakých podmínek bude pronájem přidělen.

Část z těchto obytných prostor se nachází na ulici Balbínova v domě s číslem popisným 878 a číslem orientačním 17, kde je k dispozici osm bytů. Dům je postaven z cihel a co se rozlohy bytů týče, sedm z nich je jedna plus jedna a poslední je dvou pokojový s kuchyňským koutem. Taktéž na Balbínově ulici, ovšem v domě s číslem 879/19 je šest městských bytů. Jedná se také o cihlový dům jeden z bytů je 1+1 a ostatních pět je 2+kk.

Celkem dvacet čtyři bytů je situováno na ulici Banskobystrická, z toho dvanáct se nachází v domě s číslem 1274/41 a zbylých dvanáct v domě označeném 1275/43. Oba jmenované jsou rovněž vybudovány z cihel a všech 24 bytů je velikosti 1+1. Dalších dvanáct

bytů je umístěno na stejné ulici, pouze v jiné budově a to 1276/44. Dva z těchto jsou garsonky, osm bytových jednotek je typu 1+1 a poslední dva jsou 2+kk.

V dalších dvou cihlových domech je po devíti bytech, taktéž na adrese Banskobystrická konkrétně 1277/46 a 1278/48. Po třech bytových jednotkách jak v prvním jmenovaném, tak v druhém je formátu 1+1, pět v prvním a šest ve druhém je 2+kk a zbývající jeden do počtu je rozlohy 3+kk. Poslední z domů v majetku města Šumperka na jmenované ulici nese číslo 1279/50, čítá dvanáct bytů zbudovaných ze stejného materiálu jako předchozí a všechny byty mají rozlohu 1+1.

Šest pronajímaných jednotek je umístěno v cihlovém domě s adresou Denisova 269/2, kde dva jsou rozlohy 2+1 a čtyři o velikosti 3+1. Dále tu je ulice generála Svobody 254/1 se třemi bytovými jednotkami. Jedna z nich je rozměru 2+kk a ve dvou se nachází tři pokoje plus kuchyň.

Další domy se nachází na Hlavní třída 289/12 a 2/23 kde je umístěno celkem devět prostor určených k pronájmu. Dva z nich velikosti 1+1, čtyři 2+kk a tři 3+kk. V majetku města je také objekt s adresou Jeremenkova 1571/19, kde většina z celkových třidvaceti jednotek odpovídá označení 1+1, pouze dvě z nich jsou 2+1.

Dále jsou zde budovy Lidická 1312/75 a 1313/77 s celkovým počtem 28 bytů, přičemž 24 jich je označeno jako 1+1 a zbývající čtyři jsou garsonky. Na adrese náměstí Míru 291/26 město disponuje šesti byty a čtyři jsou velikosti 2+kk a dva 3+1. Bytové domy 17. listopadu 1247/3 a 1326/5 obsahují sedm jednotek, které jsou pronajímány, z nichž tři jsou označení 1+1, jeden velikosti 2+1, dva velikosti 3+1 a poslední 4+1.

Panelovou technologií je postaven bytový dům na ulici Československé armády s číslem 445/22, ve kterém se nachází celkem 65 obytných prostor určených k pronájmu. Třináct z nich je typově garsonka, v dalších třinácti jsou k dispozici dva pokoje a kuchyň a 39 je třípokojových s kuchyňským koutem.

Poslední bytové jednotky ve stoprocentním vlastnictví města Šumperka jsou situovány na ulici Zahradní, jsou označeny 2722/33, 2707/35 a 2708/37 a jedná se taktéž o panelové domy. V součtu se zde nachází 69 jednotek, kde 21 je dvoupokojových, 45 se třemi pokoji a 3 jsou dokonce čtyřpokojové.

3.3.2 Domy s budoucím odkupem

Konkrétně se jedná o domy na ulici náměstí Jana Zajíce s označením 2958/13 a 14, kde je k dispozici celkem osmdesát bytových jednotek. Šestnáct z těchto odpovídá velikostí garsonce, 48 má pouze jeden pokoj a kuchyň a posledních šestnáct obsahuje dva pokoje s kuchyní.

V bytech, které se nacházejí v této kategorii nájemníci podepsali mimo nájemní smlouvy, i takzvanou smlouvu o budoucí kupní smlouvě. Jedná se zde o nájemní vztah na dobu dvaceti let. Obsazování těchto neprobíhá prostřednictvím města, zájemci o bydlení při dokončení stavby zaplatili vstupní částku a splácí kupní cenu současně s úhradou nájemného.

3.3.3 Služební byty

Město Šumperk celkem eviduje šest bytů, jež jsou označeny jako služební, dva z nich jsou pronajaty sociální službou, a to konkrétně *Dětský klíč* a *PONTIS*, tedy neslouží přímo ke svému účelu. Zbývající čtyři jsou pronajaty jako služební, tedy na dobu určitou, po dobu trvání pracovního poměru. Jedná se o dva byty školníků, v jednom žije profesorka a poslední má v nájmu domovník.

V této sekci také město vlastní další čtyři byty, ty jsou ovšem v cizí správě, konkrétně provozovatelů jednotlivých zařízení města jako Dům kultury, Kino OKO a Tyršův stadion, tedy tělovýchovná jednota. Tyto byty obsazuje vedení jednotlivých organizací, přičemž město pouze souhlasí s uzavřením nájemní smlouvy.

3.3.4 Byty se sociální službou

Jedná se o byty s pečovatelskou službou, bezbariérové byty a chráněné bydlení a jsou určeny seniorům či zdravotně a tělesně postiženým osobám. Přidělováním míst v takovýchto domech má na starosti, mimo jiných aktivit, Odbor sociálních věcí, konkrétně oddělení sociální pomoci. Nájemní smlouvy uzavírá toto oddělení s žadateli, jež schválila v rámci svých kompetencí rada města Šumperka.

Do této kategorie řadíme konkrétně tyto domy:

- dům s pečovatelskou službou ALŽBĚTA, na ulici Temenická 2924/35,
- dům s pečovatelskou službou MARKÉTA, na ulici Bohdíkova 2336/24,
- dům s pečovatelskou službou TEREZA, na ulici Gagarinova 2376/11 a 2377/13,
- bezbariérové byty v domě zvláštního určení, na ulici Temenická 109,
- chráněné byty v domě zvláštního určení, na ulici Temenická 104.

Patří sem také osmnáct bytů v ubytovně na ulici Zábřežská a čtrnáct v ubytovně určené pro matky na ulici Gagarinova.

3.4 Výše nájemného u obecních bytů

Výše základního nájemného u obecních bytů se stanovuje dle metrů čtverečních podlahové plochy bytu a její stávající podobu schválila rada města Šumperka, ve svém usnesení ze zasedání. Smluvní nájemné a nájemné pro byty původně označené jako byty bez snížené kvality je stanovena ve výši čtyřiceti sedmi korun za metr čtvereční, oproti tomu u bytů, jež byly původně označené jako ty se sníženou kvalitou je sazba o něco nižší, a to čtyřicet dva korun a třicet haléřů (takový se v majetku města nachází pouze jeden).

U bytů se zvláštním určením, jako je dům s pečovatelskou službou na adrese Gagarinova 11 a 13 a také dům pro vozíčkáře na ulici Temenická s číslem 109, se rada města usnesla na výši nájemného třicet sedm korun. Důvodem nižšího nájemného je u prvního ze zmíněných vybavenost elektrickým topením a v druhém případě jsou důvodem vysoké náklady na vytápění velkých a širokých prostor. A v neposlední řadě jsou zde domy na adresách Bohdíkova 24, Temenická 35 a Temenická 104 se nájemné pohybuje ve výši čtyřiceti sedmi korun.

Dále se také odlišuje nájemné ze zřizovacích předmětů, jako jsou kuchyňské linky, sporáky, bojler, topidla, kotle a další, za které nájemníci platí zvlášť.

3.5 Přidělování obecních bytů

Pracovníci úřadu, konkrétně odboru majetkoprávního se při přidělování obecního bytu občanům města a při stanovení postupu tohoto procesu řídí směrnicí s názvem *Pravidla pro přidělování obecních bytů*, na jejímž současném znění se usnesla rada města, ve svém usnesení číslo 3494/17 ze dne 31. srpna roku 2017. Účinnost tato směrnice nabyla od prvního dne měsíce následujícího.

3.5.1 Žadatel

Žadatelem může být pouze ten člověk, který je občanem České republiky případně i občan jiného státu, ale ten musí mít platné povolení k trvalému pobytu na území naší země. Další podmínkou je věk žadatele, který musí být starší osmnácti let a také být způsobilý k právním úkonům, naopak nesmí být vlastníkem bytu či domu s bytem.

Být v nájemním vztahu k jinému obecnímu bytu v majetku města, ať už je to na dobu určitou či neurčitou, je také podmínkami směrnice vyloučeno. Dále se potenciální zájemce o byt musí vyvarovat tomu, aby byl veden jako dlužník ve vztahu k městu a žádá-li zájemce spolu s manželem či partnerem je třeba, aby tuto podmínku splňovali všichni. V neposlední řadě je předpisem také vyžadováno doložení příjmů žadatele, aby prokázal, že jsou v dostatečné výši a zájemce tak bude schopen uhradit nájemné a poplatky za služby jež jsou spojeny s užíváním bytu.

3.5.2 Přidělovací proces

Na začátku procesu stojí situace, kdy se z nějakého důvodu uvolní jeden z obcí poskytovaných bytů. V momentě, kdy je byt k dispozici a město se jej rozhodně znovu pronajmout, je nabídka nejméně po dobu patnácti dní zveřejněna na úřední desce, v obecním tisku Zpravodaj a také na webových stránkách města.

Další krok musí být proveden ze strany případného zájemce, a to formou podání žádosti o přidělení obecního bytu (viz kapitola 3.4.3), na jednotně stanoveném formuláři, jež je k dispozici na internetových stránkách města. Vytisknutou podobu žádosti pak zájemce doručí ať už osobně, zanecháním na podatelně či zasláním poštou na pracovišti Městského úřadu Šumperk na adrese náměstí Míru, a to do předem stanoveného termínu. Zájemce je povinen k žádosti doložit:

- čestné prohlášení o bezdlužnosti,
- potvrzení z evidence obyvatel odboru města o přesném datu, ke kterému byl zapsán trvalý pobyt žadatele na území města Šumperka (o toto si zájemce žádá sám na vlastní náklady a nesmí být starší než jeden rok),
- doklad prokazující výši čistého průměrného příjmu zájemce, za poslední tři po sobě jdoucí kalendářní měsíce od podání žádosti (v případě budoucího soužití s více osobami, je třeba doložit i jejich příjmy),

- kopii pracovní smlouvy, v případě, že se jedná o podnikatele, kopii živnostenského oprávnění či jiného oprávnění k podnikání (případně doklad o příspěvku na péči),
- prostřednictvím smlouvy, ať už nájemní, kupní či jiné, dosavadní způsob bydlení,
- sepsaný důvod, proč žádá o přidělení městského bytu.

Jakmile úřad obdrží žádost, odbor majetkoprávní jej zaeviduje a následně po uplynutí termínu pro přijímání žádostí, jež byl uveden v nabídce pronájmu, se komise stejného odboru začne zabývat posuzováním jednotlivých žádostí podle pravidel, které jsou stanoveny ve výše uvedené směrnici.

V případě, že komise rozhodne, že žadatel nesplňuje podmínky informuje jej písemně o vyřazení z evidence zájemců o byt. Je-li to naopak a komise se shodne, že zájemce je vyhovující, začne jeho žádosti přiřazovat body na základě stanovených kritérií (viz kapitola 3.4.4) a seřadí veškeré vyhovující podle součtu bodů. Následně pak komise předloží radě města vítězného žadatele, aby schválila návrh na uzavření nájemní smlouvy.

Pokud je návrh schválen, výsledky jsou uloženy na úřadě, je zveřejněno usnesení ze zasedání rady a poté nejpozději do třiceti dnů od jeho zveřejnění zasláno vyrozumění žadateli, jenž byl vybrán. Nájemní smlouva se uzavírá do třiceti dnů od obdržení vyrozumění o schválení jeho žádosti, a to zpravidla na dobu určitou, většinou jeden rok.

V návaznosti na uzavření nájemní smlouvy je nájemníkovi předán byt do užívání a nabídka na získání nájmu v obecním bytě je ukončena.

3.5.3 Náležitosti žádosti o získání obecního bytu

V úvodu žádosti je místo pro uvedení, na které ulici a s kterým číslem se byt nachází, dále pak uchazeč uvádí své jméno, příjmení, datum narození, rodinný stav, trvalé bydliště a kontakt v podobě telefonního čísla a emailu. Vyplní-li uchazeč v kolonce rodinný stav možnost ženatý, popřípadě vdaná, výše uvedené informace je zapotřebí vypsát i o manželovi či manželce. Pokud má zájemce v péči nějaké potomky, je třeba uvést základní informace i o nich, a to konkrétně jejich jméno, příjmení a datum narození.

Součástí žádosti jsou i sepsané podmínky, které musí žadatel splnit, týkající se věku, občanství, vlastnictví a nájemního vztahu. Dále také čestné prohlášení o neexistenci jakéhokoli soudního sporu či o tom, že není v evidenci dlužníků. V neposlední řadě také souhlas se

zpracováním osobních údajů v souladu s paragrafem 5 odstavcem 2 zákona číslo 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.

Dále samotná žádost obsahuje přílohy, nejprve tu v níž zájemce uvádí délku pobytu trvale hlášeného v Šumperku, místo výkonu zaměstnání či podnikání, popřípadě pokud je bez pracovního poměru uvedou jednu z možností, jako například starobní nebo invalidní důchod, student, nezaměstnaný či rodič na mateřské nebo rodičovské dovolené. Také je třeba do tabulky uvést všechny členy domácnosti a jejich průměrné měsíční příjmy.

Součástí přílohy je, také sdělení typu dosavadního bydlení jako například společná domácnost, podnájem, nájem na dobu určitou, ubytovací zařízení a jiné, a také popsání toho, z jakého důvodu je ze strany zájemce o byt žádáno.

3.5.4 Ukazatele pro hodnocení žádosti

Jedná se o ukazatele, prostřednictvím kterých komise vyhodnocuje vhodnost jednotlivých žadatelů pro přidělení obecního bytu. V případě, že zájemce už na začátku nedoloží k žádosti nějakou z potřebných doplňkových informací, komise mu automaticky přidělí nula bodů a vyřadí jej.

3.5.4.1 První kritérium

Tím je délka zapsaného trvalého bydliště ve městě Šumperku od dovršení patnácti let, ve kterém je rozmezí a škála bodování následující jeden až deset bodů:

- až dva roky – jeden bod,
- až čtyři roky – tři body,
- až šest let – pět bodů,
- až deset let – sedm bodů,
- deset let a více – deset bodů.

3.5.4.2 Druhé kritérium

Typ zaměstnání a pracoviště, případně podnikání, zájemce. Zde je bodová škála od jednoho do dvaceti bodů a rozlišuje se několik typů.

Je zde kategorie obsahující místo výkonu práce či provozovna podnikání se nachází v Šumperku, případně péče o osobu se stupněm závislosti II. až IV., trvající tři roky nebo déle:

- podnikání nebo smlouva na dobu neurčitou – dvacet bodů,

- pracovní smlouva na dobu určitou, jež se prodlužuje alespoň tři roky bez přerušení – devatenáct bodů,
- péče o osobu s přiznaným stupněm závislosti – osmnáct bodů.

Následuje kategorie, ve které je taktéž místo výkonu práce či podnikání v Šumperku a péče o osobu se závislostí II. až IV. ovšem liší se v délce, ta je kratší než tři roky:

- podnikání nebo pracovní smlouva na dobu neurčitou – osmnáct bodů,
- péče o osobu s přiznaným stupněm závislosti – šestnáct bodů,
- pracovní poměr na dobu určitou – čtrnáct bodů.

Další kategorií je místo výkonu práce, sídlo provozovny nebo péče o osobu s přiznaným stupněm závislosti II. až IV. mimo město Šumperk:

- podnikání nebo pracovní smlouva na dobu neurčitou – osmnáct bodů,
- pracovní smlouva na dobu určitou, která se opakuje déle než tři roky bez přerušení – šestnáct bodů,
- péče o osobu s přiznaným stupněm závislosti – čtrnáct bodů,
- pracovní smlouva na dobu určitou, která se neopakuje déle jak tři roky – deset bodů.

V neposlední řadě je zde kategorie pracujícího na zkrácení úvazek nebo na jednu z dohod, ať už o provedení práce či pracovní činnosti, který je:

- invalidní důchodce, na mateřské či rodičovské dovolené – osmnáct bodů,
- starobní důchodce – šestnáct bodů,
- není zde uveden – osm bodů.

A poslední kategorií je ta, kdy je žadatel bez pracovního zařazení:

- invalidní důchodce v plném invalidním důchodu – deset bodů,
- invalidní důchodce v částečném invalidním důchodu – osm bodů,
- starobní důchodce – pět bodů,
- mateřská nebo rodičovská dovolená – čtyři body,
- nezaměstnaný – tři body,
- student – jeden bod.

3.5.4.3 Třetí kritérium

Ve třetím oddíle je hodnocen čistý měsíční příjem na jednoho člena žadatelovy domácnosti, kdy se ještě rozlišuje velikost nabízeného bytu. Bodové rozmezí je zde jeden bod minimum až deset bodů maximum. Při nabízeném bytu o velikosti do padesáti metrů čtverečních čistě podlahové plochy se bodují příjmy:

- do 4.000 měsíčně – jeden bod,
- do 5.000 měsíčně – čtyři body,
- do 6.000 měsíčně – devět bodů,
- do 7.000 měsíčně – deset bodů,
- do 8.000 měsíčně – sedm bodů,
- nad 8.000 měsíčně – šest bodů.

Je-li nabízený byt větší, než padesát metrů čtverečních čistě podlahové plochy se příjmy hodnotí následovně:

- do 4.000 měsíčně – jeden bod,
- do 5.000 měsíčně – dva body,
- do 6.000 měsíčně – čtyři body,
- do 7.000 měsíčně – sedm bodů,
- do 8.000 měsíčně – devět bodů,
- nad 8.000 měsíčně – deset bodů.

3.5.4.4 Čtvrté kritérium

Dále se také hodnotí počet členů, které čítá žadatelova domácnost. Body se udělují za každou osobu, jež bude žít s žadatelem v jedné domácnosti, včetně žadatele samotného. Z každého člena jsou čtyři body, maximum je však dvacet bodů.

3.5.4.5 Páté kritérium

Předposlední kritérium se zabývá žadatelovým současným bydlením a bodové hodnocení je zde opět od jednoho do dvaceti bodů.

- užívání bytu spolu s jiným majitelem bytu, nájemcem atd. – dvacet bodů,
- nájem na dobu určitou – osmnáct bodů,
- podnájem – šestnáct bodů,
- ubytovací zařízení – pět bodů,
- jiný způsob – tři body.

3.5.4.6 Šesté kritérium

Komise může v rámci své pravomoci přidělit zájemci ještě další dodatečné body, jejichž výše závisí na tom v jak naléhavé situaci, co se týče dosavadního bydlení a sociální úrovně, se nachází. Posuzuje se například zdravotní stav, kvalita současného bytu, nadměrný počet osob v něm žijících a mnohé další. Rozsah tohoto bodového ohodnocení se pohybuje v rozmezí od jednoho do dvaceti bodů.

3.6 Přidělování bytů v domech zvláštního určení a chráněných bytů

Při přidělovacím procesu týkajícího se bytů v domech zvláštního určení, který spadá pod odbor sociálních věcí, se jeho zaměstnanci řídí směrnicí, která nese název *Pravidla pro poskytování nájmu bytů v domech zvláštního určení, bytů zvláštního určení a chráněných bytech v majetku města Šumperka*. Tato směrnice nabyla platnosti 17. března 2014 a usnesla se na ní Rada města v usnesení číslo 4696/14 dne 13. března 2014.

3.6.1 Žadatel

Žadatelem o poskytnutí nájmu může být občan České republiky či občan jiného státu, ale tento musí mít poskytnuto povolení k trvalému pobytu na našem území. Dále musí splňovat rozličné podmínky, podle toho, o který byt se uchází.

V případě, že se jedná o byt v domech zvláštního určení, musí žadatel splnit podmínku:

- svéprávnosti, nebo musí mít svého opatrovníka,
- bezdlužnosti a neexistence závazků vůči městu Šumperku,
- pobírání příspěvku na péči, podána žádost o takovýto příspěvek, nebo je ve věku 75 let a starší (předpoklad nutnosti péče pro ubývání soběstačnosti),
- požívání starobního či invalidního důchodu (invalidita II. a III. stupně),
- prokázání dostačujících příjmů k úhradě nájemného, služeb spojených s užíváním bytu a sociálních služeb,
- prokázání, že žadatel nemá v péči nezletilé dítě.

Jedná-li se o žadatele o byt zvláštního určení, jsou to:

- svéprávnost, nebo stanoven opatrovník a žadatelův zdravotní stav vyžaduje byt upravený pro osoby s omezenou hybností a orientací,
- bezdlužnost a neexistence závazků vůči městu Šumperku,
- přiznán příspěvek na péči, případně podána žádost o přiznání,
- pobírání starobního či invalidního důchodu (invalidita II. a III. stupně),

- prokázání existence dostačujících příjmů.

A v případě, že je žádáno o poskytnutí nájmu v chráněném bytě, jde o:

- svéprávnost či stanovení opatrovníka,
- bezdlužnost a neexistence závazků vůči městu Šumperku,
- současný zdravotní stav a sociální úroveň jsou odůvodněním pro poskytnutí sociálních služeb,
- poživatel invalidního důchodu (invalidita II. a III. stupně),
- prokazatelně dostačující příjmy.

3.6.2 Proces přidělování

Na začátku celého procesu je na odbor sociálních věcí doručena žádost o poskytnutí jedné z výše uvedených možností bydlení. Tato žádost je podávána na předtištěném formuláři, který je dostupný k získání přímo na odboru sociálních věcí či na internetových stránkách města Šumperka (náležitosti viz kapitola 3.5.3). K žádosti je nutno také doložit určitá potvrzení, jako je vyjádření ošetřujícího lékaře, kopie dokladu o existenci příspěvku na péči, dále doklad o výši příjmů zájemce případně zákonného zástupce a dalších osob jež budou žít ve společné domácnosti s žadatelem a jako poslední potvrzení o bezdlužnosti.

Do sedmi dnů od podání žádosti ji odbor zaeviduje do seznamu zájemců a v navazujícím kroku je provedeno sociální šetření, v rámci, něhož jsou posouzeny sociální poměry žadatele a osob, které s ním eventuálně budou sdílet domácnost. Mezi hlavní posuzované aspekty patří současná bytová situace, zda jsou nebo nejsou využívány sociální služby anebo schopnost úhrady nákladů vynaložených v souvislosti s bydlením.

Pokud žadatel nesplnil daná kritéria, je jeho žádost vyřazena a úřad jej o této situaci písemně informuje. Důvody pro vyřazení mohou být různé, například: na vlastní žádost žadatele, nesplnění výše uvedených podmínek, nereaguje-li žadatel do třiceti dnů na žádost o aktualizaci údajů, při záměrném uvedení nesprávných údajů, v případě úmrtí žadatele, je-li osoba jež žádá o byt postižena psychózami či jinými psychiatrickými poruchami a další.

V případě, že zájemce splňuje veškeré náležitosti, jež jsou požadovány, je jeho žádost ohodnocena body (viz kapitola 3.5.4) a zařazena do pořadníku, dle celkové výše přidělených bodů. Každá z kategorií, ať už byty v domech zvláštního určení, byty zvláštního určení nebo chráněné byty má zvlášť svůj pořadník a ty aktuální jsou k nahlédnutí na odboru sociálních věcí.

Následně odbor sociálních věcí čeká na obdržení hlášení o uvolnění některého z bytů, načež osloví žadatele, který se v pořadníku na vybraný typ bydlení, nachází na prvním místě. Žadatel má právo přijmout nebo odmítnout obdrženou nabídku, nastane-li druhá z možností je dalším krokem opět vyřazení z evidence žadatelů. Rozhodne-li se dotyčný nabídku přijmout, návrh na uzavření nájemní smlouvy je předán ke schválení radě města a v případě schválení odešle úřad oznámení o přidělení nájmu. Poté je s žadatelem uzavřena nájemní smlouva, zpravidla na dobu určitou, konkrétně jeden rok a byt je mu předán do užívání.

3.6.3 Náležitosti žádosti o přidělení speciálního bytu

V úvodu žádosti jsou uvedeny základní informace o žadateli, jako je jeho jméno a příjmení, datum narození, trvalý a skutečný pobyt, státní příslušnost, rodinný stav, druh důchodu a jeho výše, stupeň příspěvku na péči a jeho výše, průkaz osoby se zdravotním postižením a telefonický kontakt. V případě, že žádost podává zástupce osoby, vyplní se i základní informace o této osobě.

Další částí jsou informace o dosavadním bydlení, kde je na výběr z následujících možností:

- obecní byt,
- družstevní byt,
- byt v osobním vlastnictví,
- rodinný dům,
- pronájem,
- ubytovna,
- chráněné bydlení,
- domov pro seniory,
- domov pro osoby se zdravotním postižením.

Dále musí žadatel uvést, o který ze tří typů forem bydlení žádá a zda se do bytu bude stěhovat sám, případně s kterými jinými osobami. Také je nutné stručně popsat z jakého důvodu je žádost podávána. V navazující části se nachází kolonka pro označení rodinného příslušníka, který má být o žadateli informován. Součástí je také prohlášení žadatele, ve kterém je třeba uvést, kdo provádí péči o jeho osobu, zda je to osoba blízká, asistent sociální péče, poskytovatel sociálních služeb či nikdo.

K žádosti je také nutno doložit:

- kopii rozhodnutí o přiznání příspěvku na péči (u osob ve věku 75 let a starší, se nevyžaduje),
- průkaz osoby se zdravotním postižením,
- potvrzení o neexistenci dluhů ve vztahu k městu Šumperku (žádost o vystavení podávána na odboru finančním a plánovacím, oddělení daní a vymáhání pohledávek),
- doklad o současné výši důchodu,
- vyjádření lékaře o zdravotním stavu (vyloučení či potvrzení: alkoholismu, agresivity, infekčního onemocnění, poruchy osobnosti, trvalé upoutanosti na lůžko; úroveň zdravotního postižení; doporučení či nedoporučení přidělení bytu).

3.6.4 Ukazatele pro hodnocení žádosti

Jedná se o ukazatele rozhodující pro ohodnocení přijaté žádosti o přidělení nájmu v některém z bytů. Komise hodnotí celkem devět kritérií.

3.6.4.1 První kritérium

Zde je hodnoceno, jak dlouhou dobu má žadatel hlášen trvalý pobyt na území města Šumperka. Možnosti bodového ohodnocení:

- do jednoho roku – pět bodů,
- do pěti let – deset bodů,
- do deseti let – dvacet bodů,
- nad deset let – dvacet pět bodů,

Dále jsou zde ještě možnosti zisku pěti bodů v případě, že se žadatelovo trvalé bydliště nachází ve správním obvodu města Šumperka a nula bodů, pokud se nachází mimo správní obvod.

3.6.4.2 Druhé kritérium

V rámci tohoto kritéria se hodnotí, zda je zájemce příjemcem příspěvku na péči a případně jeho stupeň. Rozeznávají se kategorie:

- nepobírá příspěvek na péči, starší 75 let – deset bodů,
- první stupeň závislosti – deset bodů,
- druhý stupeň závislosti – dvacet bodů,

- třetí stupeň závislosti – třicet bodů,
- čtvrtý stupeň závislosti – třicet bodů.

3.6.4.3 *Třetí kritérium*

Tato část zkoumá, kdo v současné době poskytuje žadateli péči, zda:

- poskytovatel sociálních služeb – třicet bodů,
- osoba blízká - deset bodů,
- asistent sociální péče – deset bodů.

3.6.4.4 *Čtvrté kritérium*

Při posuzování tohoto kritéria, se komise zabývá, zda je zájemce o ubytování držitelem průkazu osoby se zdravotním postižením. Jedná se zde o:

- průkaz těžce postiženého – pět bodů,
- průkaz zvlášť těžce postiženého – deset bodů,
- průkaz zvlášť těžce postiženého s průvodcem – patnáct bodů.

3.6.4.5 *Páté kritérium*

Toto kritérium hodnotí, zda má či nemá žadatel nějaké rodinné příslušníky a o koho se jedná. Patří sem manžel či manželka, děti, rodiče a sourozenci a hodnotí se:

- bez rodinných příslušníků – dvacet bodů,
- bydlí přes 20 kilometrů daleko od místa žadatelova bydliště – deset bodů,
- bydlí do 20 kilometrů od místa jeho bydliště – pět bodů,
- bydlí v místě jeho bydliště – nula bodů.

3.6.4.6 *Šesté kritérium*

Zde je komisí bodově hodnoceno, v jakém nadzemním podlaží žadatel v současné době bydlí, přičemž přízemí je vnímáno jako první podlaží. Nenachází-li se v domě výtah, od druhého podlaží se uděluje pět bodů za každé podlaží.

3.6.4.7 *Sedmé kritérium*

V rámci tohoto oddílu je klasifikováno, zda žadatel k pohybu používá nějakou kompenzační pomůcku, jež usnadňuje pohyb, a to:

- invalidní vozík – patnáct bodů,
- podpažní berle – deset bodů,
- francouzské hole – deset bodů.

3.6.4.8 Osmé kritérium

Při posuzování tohoto rozlišovacího znaku se hodnotí, kdo konkrétně podal žádost o přidělení nájmu v bezbariérovém bytě. Zda:

- sama osoba, jež je držitelem průkazu ZTP nebo ZTP/P – dvacet bodů,
- nezletilé dítě, které je držitelem průkazu ZTP nebo ZTP/P a jeden z rodičů je držitelem průkazu osoby se zdravotním postižením – deset bodů,
- nezletilé dítě, které je držitelem průkazu ZTP nebo ZTP/P – deset bodů.

3.6.4.9 Deváté kritérium

V této části jsou hodnoceny další zvláštní důvody, které byly zjištěny v rámci sociálního šetření. Jedná se o důvody:

- rodinného charakteru (například domácí násilí) – patnáct bodů,
- ostatní důvody (ztráta bydlení, nedosažitelnost sociálních služeb v okolí) – deset bodů,
- další důvody nebyly zjištěny – nula bodů.

3.7 Zásady prodeje bytových či nebytových prostor ve vlastnictví města

Při prodeji bytových a nebytových prostor se Městský úřad řídí *Zásadami pro prodej bytových domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Šumperka*, na jejichž znění se usneslo zastupitelstvo města ve svém usnesení číslo 1433/09 z 10. prosince 2009, v souladu se zákonem číslo 128/2000 Sb. o obcích. V tomto dokumentu jsou specifikovány základní pojmy, jež obsahuje a dále vymezuje na prodej jakého majetku se vztahuje, jako například bytové domy, pozemky těmito stavbami zastavěné, nebytové prostory a další. Seznam objektů, které jsou vymezeny k prodeji je obsažen v příloze, která je součástí těchto zásad a je také samostatně k nalezení na stránkách města v seznamu domů, jež jsou v majetku města.

3.7.1 Koupě ze strany současného nájemce

V případě prodeje musí být nejprve objekt nabídnut přednostně současnému nájemci, který má primárně právo ke koupi do šesti měsíců ode dne kdy mu nabídka byla doručena. Až teprve poté, kdy tento nájemce odmítne, může být kupcem třetí osoba. Vzorec pro výpočet prodejní ceny je stanoven takto: $KC = N \times P \times K$.

- N označuje hodnotu ročního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu,
- P značí podlahovou plochu bytu (součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu),
- K je období třinácti let, tedy hodnota třináct.

Kupní smlouva pak s musí být uzavřena do šedesáti dnů ode, kdy se rozhodlo o prodeji a celkovou částku musí budoucí vlastník uhradit buď jednorázově do devadesáti dnů od podpisu smlouvy anebo formou splátek nejpozději do sedmdesáti dvou měsíců, za podmínky uhrazení alespoň třiceti procent z kupní ceny. Při oceňování nebytových prostor pak bude postupováno podle samostatného usnesení zastupitelstva a kupní cenu je zájemce povinen uhradit v plné výši do devadesáti dnů ode dne podpisu kupní smlouvy.

3.7.2 Koupě třetí osobou

Nastane-li situace, že současný nájemce odmítne nabídku ke koupi prostor, prodej proběhne formou vyhlášení veřejného výběrového řízení. Při přihlášení do tohoto řízení musí zájemce uhradit kauci 20.000 korun, která se v případě nejvyšší nabízené částky připočítá ke kupní ceně a v případě neúspěchu je ostatním účastníkům řízení vrácena. Vítězem a současně kupcem se stane ta osoba, jež učiní nejvyšší cenovou nabídku, která se současně stane i kupní cenou. Tuto částku je pak nutno uhradit v plné výši do třiceti dnů od podpisu kupní smlouvy.

4 Interpretace výsledků a zhodnocení

Mějme šest různých zájemců o nájemní bydlení v domech a bytech, jež jsou ve vlastnictví města Šumperka, přičemž tři se ucházejí o normální byty a tři o bydlení v domech zvláštního určení.

4.1 Zájemce AB (obecní byt)

Zájemcem AB o bydlení v obecním bytě je plnoletý občan České republiky, který je plně způsobilý k právním úkonům a jeho trvalé bydliště je na území města Šumperka vedeno již přes deset let. Je již pět let zaměstnán ve firmě sídlící v Šumperku na základě pracovní smlouvy na dobu neurčitou a není vlastníkem žádného domu ani bytu a taktéž není v žádném nájemním vztahu k jinému obecnímu ať už na dobu určitou či neurčitou.

Žadatel doposud bydlel užíval byt společně se svými rodiči, jakožto majiteli tohoto bytu. Ve vztahu k městu nemá žádné závazky ani dluhy a prokazatelně je schopen uhradit případné nájemné a poplatky za služby spojené s užíváním bytu. Žadatel se spolu s dalšími dvěma členy domácnosti uchází o byt o velikosti nad 50 m² a čistý příjem na jednoho člena činí 8.500 korun českých.

4.1.1 Bodové ohodnocení žádosti

- Za evidování trvalého bydliště na území města po dobu do deseti let udělí komise zájemci **sedm** bodů.
- Při době zaměstnání pět let, ve městě Šumperku, se smlouvou na dobu neurčitou je žadateli, komisí, přiděleno **dvacet** bodů.
- Příjem na jednoho člena domácnosti se řadí do kategorie nad 8.000 a jelikož žádá o byt nad 50 m², získává **deset** bodů.
- Za tři členy domácnosti mu komise přičte **šestnáct** bodů.
- Jelikož doposud bydleli u žadatelových rodičů spadají do kategorie s bodovým ohodnocením **dvacet**.
- Komise mu také v rámci své pravomoci z důvodu přehlédnutí stávajícího bydlení udělila navíc **šest** bodů.

Celkem bylo žadateli přiděleno v hodnocení jednotlivých ukazatelů **sedmdesát devět** bodů.

4.2 Zájemce GH (obecní byt)

O obecní byt do 50 m² žádá plnoletý a způsobilý občan České republiky, který má na území města hlášeno trvalé bydliště po dobu pěti let. Po dobu dvou let pečuje o osobu s přiznaným stupněm závislosti III a čistý příjem na jednoho člena domácnosti činí 6.900 korun českých.

Žadatelova domácnost čítá celkem dva lidi, včetně jeho samého a do současné doby bydleli v podnájmu u jiného nájemce, kterému poskytl souhlas majitel bytu.

4.2.1 Bodové ohodnocení žádosti

- Za vedené trvalé bydliště na území města pod dobu pěti let budou komisí přiděleny **tři** body.
- Žadatel pečuje dva roky o osobu závislou (III. stupeň) tudíž získá **šestnáct** bodů.
- Dále mu bude za čistý příjem na jednoho člena do 7.000 při žádosti o byt do 50 m² přiděleno **deset** bodů.
- Za dvoučlennou domácnost obdrží **osm** bodů.
- Dosavadní způsob bydlení mu vynese **šestnáct** bodů.

V součtu tedy zájemci komise přidělila **padesát tři** bodů.

4.3 Zájemce JK (obecní byt)

Žadatel o nájem v obecním bytě je starší osmnácti let, způsobilý k právním úkonům a k trvalému pobytu na území města Šumperka je hlášen tři roky. Je zaměstnancem firmy sídlící mimo Šumperk s pracovní smlouvou na dobu určitou a spolu se s dalším členem domácnosti žádá o byt do 50 m², přičemž příjem na jednoho člena domácnosti činí 5.120 korun českých. Žadatel zároveň dluží za neuhrazený poplatek za komunální odpad.

4.3.1 Bodové ohodnocení žádosti

Z důvodu nesplnění kritérií určených pro žadatele, konkrétně je to existence dluhu vůči městu byla žádost po posouzení vyřazena z evidence zájemců o nájemní bydlení a žadatel byl o této situaci písemně informován.

4.4 Žadatel MN (bezbariérový byt)

Zájemcem o bydlení v bezbariérovém bytě je svéprávný občan České republiky, který je držitelem průkazu ZTP a s hlášeným trvalým bydlištěm na území města po dobu devíti let. Vůči městu Šumperku nemá žádné závazky, nepečuje o žádné nezletilé dítě a nemá žádné

rodinné příslušníky. Je také poživitelem starobního důchodu a zároveň příjemcem příspěvku a péči pro I. stupeň závislosti. Péči o žadatele v současné době zajišťuje asistent sociální péče a k pohybu používá francouzské hole. Uchazeč bydlí v třetím patře cihlového domu bez výtahu a o bydlení si žádá sám za sebe a v dosahu nemá žádné poskytovatele sociálních služeb.

4.4.1 Hodnocení žádosti

- Délka hlášeného trvalého bydliště spadá do kategorie do deseti let, tudíž komise zájemci přidělí **dvacet** bodů.
- Za příjem příspěvku na péči pro I. stupeň závislosti získá **deset** bodů.
- Poskytovaný typ péče o žadatele mu přinese **deset** bodů.
- Typ průkazu, jehož je držitelem bude komisí ohodnocen **deseti** body.
- Jelikož je bez rodinných příslušníků bude mu přiděleno **dvacet** bodů.
- Za současné bydlení v třetím podlaží získá **deset** bodů.
- Dle pravidel získá **deset** bodů za používání pohybové pomůcky.
- Za to, že o bydlení žádá sám držitel průkazu ZTP obdrží **dvacet** bodů.
- A z důvodů ostatních, jako je nedosažitelnost sociálních služeb mu komise přidělí **deset** bodů.

Celkem bude tedy žadateli přiděleno **sto dvacet** bodů za zhodnocení jednotlivých ukazatelů.

4.5 Zájemce QR (bezbariérový byt)

Žadatelem o speciální byt je občan České republiky s trvalým bydlištěm již po dobu 13 let na území města, který je držitelem průkazu ZTP/P a má stanoveného opatrovníka. Jeho jediní rodinní příslušníci bydlí v šedesát kilometrů vzdáleném Olomouci a péči o něj zajišťuje poskytovatel sociálních služeb, z důvodu čtvrtého stupně závislosti.

Doposud žadatel bydlel ve druhém patře domu s nefunkčním výtahem a k pohybu nutně potřebuje invalidní vozík. O bezbariérový byt si žádá sám a zvláštní důvody nebyly sociálním šetřením zjištěny a vůči městu nemá žádné závazky.

4.5.1 Hodnocení žádosti

- Trvalým bydlištěm spadá do kategorie nad deset let a obdrží **dvacet pět** bodů.
- Při čtvrtém stupni závislosti mu komise udělí **třicet** bodů.
- Jelikož péči o něj zajišťuje poskytovatel sociálních služeb získá **třicet** bodů.
- Tím, že je žadatel držitelem průkazu ZTP/P, bude mu přiděleno **patnáct** bodů.

- V kategorii rodinní příslušníci se řadí do kategorie bydlí nad dvacet kilometrů od místa jeho bydliště, tudíž získá **deset** bodů.
- Jelikož se nedokáže pohybovat bez invalidního vozíku bude mu přiděleno **patnáct** bodů.
- O byt si žádá sám a získá proto **dvacet** bodů.

V celkovém součtu žadatel od komise získá **sto čtyřicet pět bodů** v hodnocení všech kritérií.

4.6 Žadatel YZ

Zájemcem o byt bez zábran je český občan ve věku sedmdesáti sedmi let, s trvalým bydlištěm po tři roky vedeným ve městě Šumperku. Péči o něj se věnuje osoba jemu blízká, tedy rodinný příslušník, který bydlí ve vzdálenosti dvou kilometrů od něj. Je držitelem průkazu TP a k pohybu používá francouzské hole. Doposud bydlel v přízemním bytě a sociálním šetřením nebyli zjištěny žádné zvláštní důvody pro poskytnutí jiného bydlení. Také splňuje veškeré požadavky na to, stát se žadatelem.

4.6.1 Hodnocení žádosti

- Žadatel spadá do kategorie do pěti let evidované trvalé bydliště na území města, a tudíž mu bude přiděleno **deset** bodů.
- Není mu přidělen příspěvek na péči, je pouze vysokého věku, získá tedy **deset** bodů.
- Podle druhu zajištěné péče získá **deset** bodů.
- Za nejnižší druh průkazu o postižení obdrží **pět** bodů.
- Blízkost rodinných příslušníků mu zajistí **pět** bodů.
- Za kompenzační pomůcku používanou k pohybu mu komise přidělí **deset** bodů.

Konečný počet z hodnocení získaných bodů se bude pohybovat ve výši **padesáti** bodů.

4.7 Srovnání žadatelů o běžný obecní byt

Na začátku byli tři zájemci AB, GH a JK, které město Šumperk zaevidovalo do databáze žádostí o přidělení nájmu v obecním bytě, při oznámení o jeho uvolnění. Po překontrolování náležitostí všech přijatých žádostí bylo zjištěno, že zájemce JK nesplnil jedno z uvedených požadavků kladených na osobu žadatele, a to konkrétně neexistenci jakéhokoliv dluhu vůči městu Šumperku. Jelikož dluží určitou neuhrazenou částku za odvoz komunálního odpadu,

ztratil tím nárok žádat o obecní byt a byl z evidence vyřazen. Informace o nastalé situaci mu úřad zaslal k jeho rukám poštou.

Naproti tomu zbývající dva zájemci byli po překontrolování všech náležitostí posunuti k dalšímu postupu, kterým je bodové ohodnocení všech ukazatelů. V této části procesu bylo podle přesně daných zásad přiděleno uchazeči AB sedmdesát devět bodů a uchazeči GH padesát tři bodů. Výše bodů u uchazeče AB značí, že požadované hodnoty splňuje mnohem lépe a jeho životní podmínky jsou mnohem horší, a tudíž více vyžadující přidělení obecního bytu.

Ve srovnání s ním druhý žadatel GH, je na tom ve výsledku o něco hůře, proto se v pořadníku zařadí až na pozici pod občana AB a jeho nárok na nájemní bydlení vzroste až teprve v případě, že občan AB například z nějakého důvodu odmítne podepsat nájemní smlouvu, kterou schválí Rada města a bude mu nabídnuta. Teprve v takovém případě se zájemce GH se svými body posune na první místo pořadníku a může mu úřad nabídnout bydlení.

4.8 Srovnání žadatelů o bezbariérový byt

Na počátku procesu Městský úřad přijal žádosti od tří zájemců MN, QR a YZ, které byli zařazení do seznamu přijatých a následně prozkoumány. Při přezkoumání všech náležitostí nebyl zjištěn žádný důvod k vyřazení jakékoliv z nich, tudíž byli všechny předány komisi k bodovému ohodnocení.

Při hodnocení body bylo žadateli MN přiděleno sto dvacet bodů, QR sto čtyřicet pět bodů a YZ pouhých padesát bodů. Poslední z žadatelů je sice v pokročilém věku, nicméně dle konečného hodnocení má nejmenší šance na získání bezbariérového bydlení. Není to proto, že by nebyl dostatečně finančně zaopatřen či snad by jeho stav byl méně vyžadující péči, ovšem jeho zaopatření, jako je například blízkost rodiny poukazuje na to, že je o něj v rámci mezi dobře postaráno. Jeho žádost se tudíž bude nacházet v pořadníku pod zbylými dvěma.

Zájemce MN je na tom, co se bodového hodnocení týče, mnohem lépe, jelikož jeho životní situace je o něco horší z důvodu neexistence jakýchkoliv příbuzných. Nicméně co se závislosti na někom jiném týče, není tak vysoká jako u zájemce QR, který nemá žádné rodinné příslušníky, kteří by se o něj postarali ve své blízkosti. Zároveň je úroveň jeho zdravotního postižení nejvyšší, takže nárok na bezbariérové bydlení má jako první ze všech žadatelů. Teprve po jeho odmítnutí podpisu nájemní smlouvy, či odstoupení od ní z jakéhokoliv důvodu přesune primární nárok na dalšího v pořadí.

5 Závěr

Pro člověka je důležité mít střechu nad hlavou již od nepaměti, chrání jej před veškerými nepříznivými vlivy počasí, poskytuje ochranu jeho majetku a všeobecně mu zajišťuje tolik potřebný pocit bezpečí. Každý si ovšem nemůže dovolit mít v osobním vlastnictví, ať už byt či rodinný dům, který by mu všechny tyto atributy zajistil, a proto se tito občané spoléhají na stát, ve němž žijí a který by jim měl zajistit ochranu a bezpečí, aby jim v této situaci pomohl.

Stát svým občanům samozřejmě pomoc poskytuje, ovšem při velikosti našeho území a celkovém počtu obyvatel, není schopen dokonale pochopit a soustředit se na potíže každého jednotlivce zvlášť. On tedy pouze definuje určitou oblast lidí, kterým je třeba poskytnout podporu, jako jsou například matky samoživitelky, senioři či hendikepovaní lidé, kteří zůstanou sami bez pomoci a mnohé další. Úkol pomoci jim pak deleguje na vyšší územně samosprávné celky, tedy kraje, a ty ho pak předávají do kompetence nižších územně samosprávných celků, kterými jsou obce, jelikož ty znají své občany nejlépe a vědí, jak přesně jim mohou pomoci. Stát poté pouze pomáhá tím, že ze svého rozpočtu vyčlení určitou finanční částku, kterou pak například prostřednictvím různých dotací či programů uvolňuje pro občany, případně ji přidělí do obecního rozpočtu na obhospodařování bytové politiky.

Obce se poté svým obyvatelům snaží v tíživé bytové situaci pomoci tím, že jim umožňuje získat nájemní bydlení v bytech, jež má ve svém vlastnictví. Výše nájmu v takovýchto bytech je mnohem příznivější než v případě, kdy je pronajímatelem soukromá osoba, která takto činí pouze za účelem zisku, tudíž by nájemné bylo o hodně vyšší.

Cílem této bakalářské práce bylo popsat proces přidělování těchto obecních bytů v podmínkách vybraného města, jímž bylo město Šumperk. Výsledkem je zjištění, že tento proces probíhá v několika fázích, přičemž první je oznámení o uvolnění bytu, následuje příjem žádostí od všech uchazečů, které jsou zařazeny a poté překontrolovány, zda splňují veškeré požadavky, dále pak je zahájen proces zhodnocení těchto žádostí komisí, která přiděluje žadatelům body za jednotlivé položky, jež jsou pevně stanoveny v pravidlech, schválených radou města. Navazujícím krokem je sečtení finálních bodů a seřazení žádosti od té s největším počtem, po tu s nejmenším počtem.

Obecně lze říci, což je také patrné ze srovnání provedeného ve třetí části této práce, že zájemce, jenž se nachází v nejhorší životní situaci, má největší pravděpodobnost na získání nejvíce bodů. Touto špatnou životní situací je myšleno například neexistence příbuzných či jejich velká

vzdálenost, tudíž se o osobu žádající o bydlení nemá kdo starat, dále pak vysoký stupeň postižení, popřípadě závislosti na péči jiné osoby, nedostačující současné bydlení z důvodu přeplněnosti či také domácího násilí a jiných. Co také souvisí se ziskem velkého počtu bodů, nejsou pouze špatné věci, které se žadateli přihodili, ale i dlouhodobé hlášení k trvalému pobytu na území města, zařazení v pracovním poměru alespoň tři roky a výše jeho příjmu.

Tím, že obec vcelku za rozumnou cenu poskytuje k pronájmu byty, které má ve svém vlastnictví, tedy poskytuje jednu z možných forem podpory potřebným občanům a je už pak pouze na nich, zda se rozhodnou tuto pomoc přijmout a pokusí se svou životní situaci zlepšit a začlenit se lépe do sociálního života či nikoliv.

Seznam použité literatury

Knihy:

- 1) Lux, Martin, Kostecký, Tomáš, Sunega, Petr, Vobecká, Jana, Sládek, Jan. *Moderní nástroje sociálního bydlení pro mladé rodiny jako nepřímá podpora růstu porodnosti*. Vyd. 2. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010. 51 s. ISBN 9788073301774.
- 2) Lux, Martin, Martina Mikeszová, Petr Sunega. 2010. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením – mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i. 64 s. ISBN 978-80-7330-176-7.
- 3) Lux, Martin, Tomáš Kostecký (eds.). 2011. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství SLON. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.
- 4) POLÁKOVÁ, Olga a kol. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

Elektronické dokumenty:

- 5) Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. 2016. *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020*. ISBN 978-80-7538-106-4

Elektronické zdroje a ostatní:

- 6) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- 7) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- 8) Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení). [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-128>
- 9) Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů. [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-211>
- 10) Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-67>
- 11) Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>

- 12) Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2015-308>
- 13) Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366>
- 14) Vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2015-269>
- 15) Směrnice: *Pravidla pro poskytování nájmu bytů v domech zvláštního určení, bytů zvláštního určení a v chráněných bytech v majetku města Šumperka*. In: Šumperk, 2014. [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: <https://www.sumperk.cz/cs/obcan/byty-nebyty-a-domy.html>
- 16) Směrnice: *Pravidla pro přidělování obecních bytů*. In: Šumperk, 2017. [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: <https://www.sumperk.cz/cs/obcan/byty-nebyty-a-domy.html>
- 17) *Zásady pro prodej bytových domů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Šumperka*. Šumperk, 2009. [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: <https://www.sumperk.cz/cs/obcan/byty-nebyty-a-domy.html>
- 18) Ministerstvo pro místní rozvoj. *Bytová politika* [online]. Praha, 2018. [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: <https://mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika>
- 19) Peníze.cz. *Co všechno nabízí státní podpora bydlení?* [online]. 2006. [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/investice/18289-co-vsechno-nabizi-statni-podpora-bydleni>
- 20) Státní fond rozvoje bydlení. *Základní informace o Státním fondu rozvoje bydlení* [online]. [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/sfrb/>
- 21) Státní fond rozvoje bydlení. *Programy a podpory* [online]. [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/programy/>
- 22) Wikipedie. *Všeobecná deklarace lidských práv* [online]. [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/V%C5%A1eobecn%C3%A1_deklarace_lidsk%C3%BDch_pr%C3%A1v
- 23) Český statistický úřad. *Veřejná databáze* [online]. [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31288&u=VUZEMI_43_523704#w=

24) Organizace spojených národů. *Všeobecná deklarace lidských práv* [online]. 2015 [cit. 2018-04-02].

Dostupné na: http://www.osn.cz/wp-content/uploads/UDHR_2016_CZ_web.pdf

25) Vzdělaný zastupitel. *Bydlení* [online]. [cit. 2018-04-02]. Dostupné z:

<http://www.vzdelanyzastupitel.cz/data/fileBank/17bd5e88-8f16-4311-bae2-aa89f0008808.pdf>

Seznam zkratk

MMR Ministerstvo pro místní rozvoj

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou (bakalářskou) práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Šumperku dne 11. května 2018



.....
Monika Skalníková